

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 10819/1026



ЛЛ•КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ 10819/1026

об оценке справедливой (рыночной) и ликвидационной стоимости недвижимого имущества по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а

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.

Дата оценки:
16 октября 2026 г.

Дата составления отчета:
16 октября 2026 г.

Заказчик:

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.

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru



105082, г. Москва
Балакиревский пер., д.1А, оф.8
(495) 787-68-01, (495) 729-65-82
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №4 от 07.10.2026 г. к Договору № Р-9/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «19» февраля 2026 г., заключенному между Заказчиком – ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки:

1. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для переоценки имущества фонда и расчёта стоимости чистых активов фонда, в соответствии с положениями статьи 37 Федерального закона №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 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»

2. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки для участия в торгах

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая (рыночная) стоимость недвижимого имущества по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а, по состоянию на 16 октября 2026 г. составила:

119 051 500 (Сто девятнадцать миллионов пятьдесят одна тысяча пятьсот) руб. с учетом НДС (22%) или

101 232 852 (Сто один миллион двести тридцать две тысячи восемьсот пятьдесят два) руб. без учета НДС.

Ликвидационная стоимость недвижимого имущества по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а, по состоянию на 16 октября 2026 г. составила:

80 263 000 (Восемьдесят миллионов двести шестьдесят три тысячи) руб. с учетом НДС (22%), или

68 249 917 (Шестьдесят восемь миллионов двести сорок девять тысяч девятьсот семнадцать) руб. без учета НДС

Справедливая (рыночная) стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице 1 настоящего отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П.Ю.

Оценщик

Шубина Т.В.

Дата составления отчета

16 октября 2026 г.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Таблица 1. Справедливая (рыночная) стоимость недвижимого имущества*

№	Наименование, назначение	Площадь, м2	Количество этажей	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
1	Здание ОВК, нежилое	1125,1	3	23:38:0106053:389	10 044 400	8 233 115	6 771 800	5 550 656
2	Трубный склад, нежилое	298,8	1	23:38:0106053:382	2 007 300	1 645 328	1 353 300	1 109 262
3	Нежилое здание, нежилое	2639,1	1	23:38:0106053:540	17 836 900	14 620 410	12 025 400	9 856 885
4	Здание трансформаторной, лит. О, здание	47,2	1	23:38:0106053:696	267 500	219 262	180 300	147 787
5	Учебно-производственный корпус, лит. А, нежилое	267,5	2	23:38:0106053:655	2 841 600	2 329 180	1 915 800	1 570 328
6	Учебно-производственный корпус, лит. Б, нежилое	172,7	1	23:38:0106053:656	1 994 300	1 634 672	1 344 500	1 102 049
7	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, нежилое	2884,8	3	23:38:0106053:583	24 040 100	19 705 000	16 207 500	13 284 836
8	Линейный участок, нежилое	214,8	1	23:38:0106053:733	715 400	586 393	482 300	395 328
9	Линейный участок, нежилое	107,5	1	23:38:0106053:751	762 100	624 672	513 800	421 148
10	Нежилое здание, нежилое	552,2	1	23:38:0106053:840	4 172 500	3 420 082	2 813 000	2 305 738
11	Склад, нежилое	34,5	1	23:38:0106053:698	259 400	212 623	174 900	143 361
12	Склад, лит. З, нежилое	106	1	23:38:0106053:654	741 200	607 541	499 700	409 590
13	Здание ОВК, нежилое	129,2	1	23:38:0106053:387	893 900	732 705	602 700	494 016
14	Здание трансформаторной, лит. Н, здание	63,2	1	23:38:0106053:695	358 100	293 525	241 400	197 869
15	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, здание	662,3	2	23:38:0106053:697	5 910 600	4 844 754	3 984 900	3 266 311
16	Здание слесарно-механического цеха, нежилое	2638,9	2	23:38:0106053:449	18 370 000	15 057 377	12 384 800	10 151 475
17	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, нежилое	609,1	1	23:38:0106053:657	6 336 400	5 193 770	4 271 900	3 501 557
18	Склад №2, №3, лит. Ж, нежилое	187,8	1	23:38:0106053:653	1 260 800	1 033 443	850 000	696 721
19	Земельный участок, земли населенных пунктов, для производственных целей	24647 +/- 55	/	23:38:0106053:335	20 239 000	20 239 000	13 645 000	13 645 000
	ИТОГО				119 051 500	101 232 852	80 263 000	68 249 917

*Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Оценщик
Дата составления отчета

Шубина Т.В.
16 октября 2026 г.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ.....	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	11
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	12
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	13
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	14
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
13.3 Осмотр объекта оценки.....	15
13.4 Прочие источники информации	15
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
14.1 Имущественные права.....	16
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	16
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	19
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	19
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	19
14.7 Местоположение объекта оценки	20
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	23
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	27
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки.....	27
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	30

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	32
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
17.1 Обзор подходов к оценке.....	34
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки.....	35
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	36
18.1 Описание методики оценки	36
18.2 Определение арендных платежей.....	36
18.3 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения.....	40
18.4 Определение чистого операционного дохода.....	47
18.5 Определение ставки капитализации	51
18.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	52
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	55
19.1 Описание методики оценки	55
19.2 Выбор единиц сравнения.....	55
19.3 Выбор объектов-аналогов	55
19.4 Сравнительный анализ объекта и аналогов, корректировка значений единиц сравнения (ЕОН)	59
19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	65
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	68
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	68
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	69
20.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки	70
21. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	264

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата составления отчета	16 октября 2026 г.
Порядковый номер отчета	10819/1026

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №4 от 07.10.2026 г. к Договору № Р-9/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «19» февраля 2026 г.
Заказчик	ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
Недвижимое имущество по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а.	
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
В соответствии с Приложением № 1	
1.4	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
Характеристики объекта принимаются на основе информации и документов, предоставленных Заказчиком	
1.5	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
Право общей долевой собственности владельцев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»	
1.6	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
Доверительное управление	
2	Цель оценки
1. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для переоценки имущества фонда и расчёта стоимости чистых активов фонда, в соответствии с положениями статьи 37 Федерального закона №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 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» 2. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки для участия в торгах	
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка
• Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» • Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 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). • ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; • Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.	
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
1. Справедливая (рыночная) стоимость 2. Ликвидационная стоимость	
4.2	Предпосылки стоимости
1. Справедливая (рыночная) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки. 2. Ликвидационная стоимость определяется исходя из предпосылки, что продавец вынужден совершить сделку с	

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

объектом оценки в короткие сроки	
5	Дата оценки
«16» октября 2026 г.	
6-7	Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. - Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. - Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. - Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. - Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. - В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. - Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. - Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. - Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях. - Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. - Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий и иной информации, предоставленной Заказчиком. - Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объект оценки в виде доверительного управления. - При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.	
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ
Отсутствуют	
9	Форма составления отчета об оценке
Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа Исполнителя. В случае передачи Заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе Отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате.pdf	
10	Прочая информация
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.	
10.2	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
Отсутствует	
10.3	Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
Отсутствуют	
10.4	Форма представления итоговой стоимости
Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.	
10.5	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, 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.».	
10.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
Отсутствует	
10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
Отсутствует	
11	Коммерческие условия
11.1	Стоимость услуг
Стоимость Услуг включает в себя НДС 5%	
11.2	Срок проведения оценки
До 16.10.2026 г. (включительно)	

Состав объекта оценки по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а

№	Наименование, назначение	Площадь, м2	Количество этажей	Кадастровый номер
1	Здание ОВК, нежилое	1125,1	3	23:38:0106053:389
2	Трубный склад, нежилое	298,8	1	23:38:0106053:382
3	Нежилое здание, нежилое	2639,1	1	23:38:0106053:540
4	Здание трансформаторной, лит. О, здание	47,2	1	23:38:0106053:696
5	Учебно-производственный корпус, лит. А, нежилое	267,5	2	23:38:0106053:655
6	Учебно-производственный корпус, лит. Б, нежилое	172,7	1	23:38:0106053:656
7	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, нежилое	2884,8	3	23:38:0106053:583
8	Линейный участок, нежилое	214,8	1	23:38:0106053:733
9	Линейный участок, нежилое	107,5	1	23:38:0106053:751
10	Нежилое здание, нежилое	552,2	1	23:38:0106053:840
11	Склад, нежилое	34,5	1	23:38:0106053:698
12	Склад, лит. З, нежилое	106	1	23:38:0106053:654

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

№	Наименование, назначение	Площадь, м2	Количество этажей	Кадастровый номер
13	Здание ОВК, нежилое	129,2	1	23:38:0106053:387
14	Здание трансформаторной, лит. Н, здание	63,2	1	23:38:0106053:695
15	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, здание	662,3	2	23:38:0106053:697
16	Здание слесарно-механического цеха, нежилое	2638,9	2	23:38:0106053:449
17	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, нежилое	609,1	1	23:38:0106053:657
18	Склад №2, №3, лит. Ж, нежилое	187,8	1	23:38:0106053:653
19	Земельный участок, земли населенных пунктов, для производственных целей	24647 +/- 55	/	23:38:0106053:335

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Шубина Татьяна Владимировна
ИНН	290707313635 от 21.05.2014 г.
СНИЛС	155-029-852 65, дата регистрации 25.06.2009 г.
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	shubina_t@ll-consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№049233-1 от 07.08.2026 г., «Оценка недвижимости»; №048041-2 от 28.07.2025 г., «Оценка движимого имущества»
Образование	Диплом ФГБОУ ВПО «Вологодская государственная академия им. Н. В. Верещагина 103505 0010705, регистрационный номер 235 от 26.06.2014 г. Диплом о проф. переподготовке в ЧОУ ДПО "Санкт-Петербургский институт управления" – «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 782407970429, от 31.08.2018 г.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: Страхователь – Шубина Татьяна Владимировна. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах», Полис № 1057/2025/СП134/765 от 20.11.2025г., период страхования с «14» декабря 2025 г. по «13» декабря 2026 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	«Ассоциация «Русское общество оценщиков»; Адрес: МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БАСМАНЫЙ, УЛ, ФРИДРИХА ЭНГЕЛЬСА, Д. 46 СТР. 2. ОГРН 1207700240813 от 17.07.2020 г., ИНН: 9701159733, КПП: 770101001; тел.: (+7 (495) 662 7425, e-mail: info@srroo.ru Регистрационный номер №010429, дата включения в реестр членов РОО. 22.07.2019 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0003250 от 22.07.2020 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БАСМАНЫЙ, УЛ, ФРИДРИХА ЭНГЕЛЬСА, Д. 46 СТР. 2
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №3 от 07 сентября 2021 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Шубиной Татьяной Владимировной
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»
Сокращенное наименование	ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Дата государственной регистрации	06.06.2007
ОГРН	5077746882384
Место нахождения	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
ИНН	7705794926
КПП	770301001

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002 г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002 г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	Полис №1310/2026/СП134/765 от 23 апреля 2026 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2026 г. по 28.05.2027 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
 - 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
 - 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
 - 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
 - 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
 - 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
 - 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.

3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
- 3.1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
 - 3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

- При оценке объекта оценки Оценщик полагается только на предоставленные Заказчиком данные и открытую информацию в сети Интернет. В случае предоставления Оценщику дополнительных данных, справедливая стоимость может быть скорректирована.
- Предоставленные Заказчиком документы (данные, информация) заверены в порядке, не противоречащем законодательству Российской Федерации, включая использование электронной цифровой подписи.
- В целях составления настоящего отчета об оценке применяется общая ставка налога на добавленную стоимость в размере 22%, установленная статьей (п. 3 ст. 164 НК РФ в ред. с 01.01.2026 г.).
- Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРН;

2. Фотоматериалы;
3. Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках. Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Право общей долевой собственности владельцев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент».

Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом и представляет собой обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании (ст. 10 ФЗ от 29.11.2001г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»). Таким образом, в описании прав на объект оценки приводятся реквизиты управляющей компании.

Таблица 2. Реквизиты ЗПИФ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»
Сокращенное наименование	ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Дата государственной регистрации	06.06.2007
ОГРН	5077746882384
Место нахождения	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
ИНН	7705794926
КПП	770301001

Для подтверждения права собственности Заказчиком была предоставлена копия Выписки из ЕГРН (приведена в Приложении к настоящему Отчету).

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Доверительное управление.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Информацией, содержащейся в задании на оценку, на основании информации, предоставленной Заказчиком. Согласно допущениям, оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объект оценки в виде доверительного управления.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Недвижимое имущество по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки (ОКС)

№	Наименование, назначение	Площадь, м²	Количество этажей	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Адрес	Год завершения строительства	Материал наружных стен	Назначение	Наличие отопления
1	Здание ОВК, нежилое	1125,1	3	23:38:0106053:389	5 128 115,42	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1997	ж/бетон, кирпич	производственное	Нет
2	Трубный склад, нежилое	298,8	1	23:38:0106053:382	4 651 327,31	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1997	кирпич	складское	Нет
3	Нежилое здание, нежилое	2639,1	1	23:38:0106053:540	41 332 753,08	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	2013	бетонные	производственное	Нет
4	Здание трансформаторной, лит. О	47,2	1	23:38:0106053:696	518 378,35	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1995	кирпич	производственное	Нет
5	Учебно-производственный корпус, лит. А	267,5	2	23:38:0106053:655	3 964 662,98	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1987	кирпич	производственное	Да
6	Учебно-производственный корпус, лит. Б	172,7	1	23:38:0106053:656	2 559 616,06	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1987	кирпич	производственное	Нет
7	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех	2884,8	3	23:38:0106053:583	55 707 249,37	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1994	кирпич	производственное	Да
8	Линейный участок	214,8	1	23:38:0106053:733	3 183 587,32	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1980	кирпич	производственное	Нет
9	Линейный участок	107,5	1	23:38:0106053:751	1 765 902,50	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1980	кирпич	производственное	Нет
10	Нежилое здание	552,2	1	23:38:0106053:840	9 668 650,57	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	2012	бетонные	складское	Нет
11	Склад	34,5	1	23:38:0106053:698	601 194,13	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1987	кирпич	складское	Нет
12	Склад, лит. З	106,0	1	23:38:0106053:654	1 571 044,02	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1980	кирпич	складское	Нет
13	Здание ОВК	129,2	1	23:38:0106053:387	2 071 284,53	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1997	кирпич	производственное	Нет
14	Здание трансформаторной, лит. Н	63,2	1	23:38:0106053:695	694 099,82	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1995	кирпич	производственное	Нет
15	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В	662,3	2	23:38:0106053:697	9 816 060,89	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1980	кирпич	офисное	Да
16	Здание слесарно-механического цеха	2638,9	2	23:38:0106053:449	42 568 258,68	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1999	кирпич	производственное	Нет
17	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М	609,1	1	23:38:0106053:657	9 027 574,65	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1994	кирпич	производственное	Да
18	Склад №2, №3, лит. Ж	187,8	1	23:38:0106053:653	2 783 415,73	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1987	кирпич	складское	Нет

Источник информации: Выписки из ЕГРН, Публичная кадастровая карта (<https://nspd.gov.ru/>), фотоматериалы, письмо-представление

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Таблица 4. Описание объекта оценки (земельный участок)

Показатель	Значение
Кадастровый номер земельного участка	23:38:0106053:335
Кадастровая стоимость, руб.	22 198 074,08 руб.
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а.
Площадь земельного участка, кв. м	24 647 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для производственных целей
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
План участка	

Источник информации: Выписки из ЕГРН, Публичная кадастровая карта (<https://nspd.gov.ru/>), фотоматериалы, письмо-представление

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Территория и парковка

Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да
Наличие охраны	Да
Парковка	Стихийная

Источник информации: Яндекс-карты, письмо-представление

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Оцениваемые объекты находятся в удовлетворительном состоянии.

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ Объекта оценки может быть определен на уровне от 21 до 40%.

Характеристика технического состояния – «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии».

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

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

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты оценки используются по своему прямому назначению – как производственно-складские нежилые здания с административными помещениями, расположенными на земельном участке.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом (ст. 10 ФЗ от 29.11.2001 г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»). Таким образом, указание балансовой стоимости не является

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

обязательным требованием к содержанию отчета об оценке (ст. 11ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»). Отсутствие информации о балансовой стоимости не оказывает влияния на расчеты стоимости объекта оценки.

14.7 Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а.

Таблица 7. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Регион	Краснодарский край
Населенный пункт	г. Армавир
Ближайшая остановка общественного транспорта	ул. Урупская, д. 1а
Удаленность от остановки общественного транспорта, мин	4,0
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Первая линия
Окружение оцениваемого объекта	Жилая и административная застройка, частная застройка

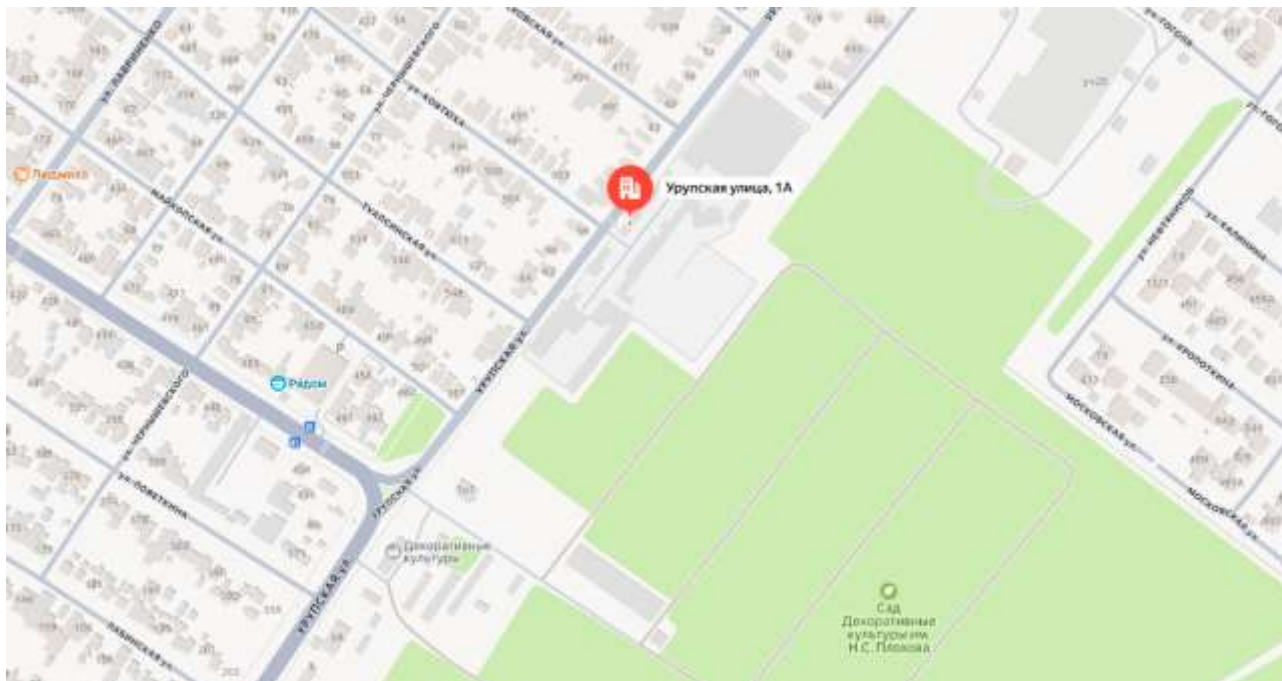
Источник: Яндекс-карты.

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб).



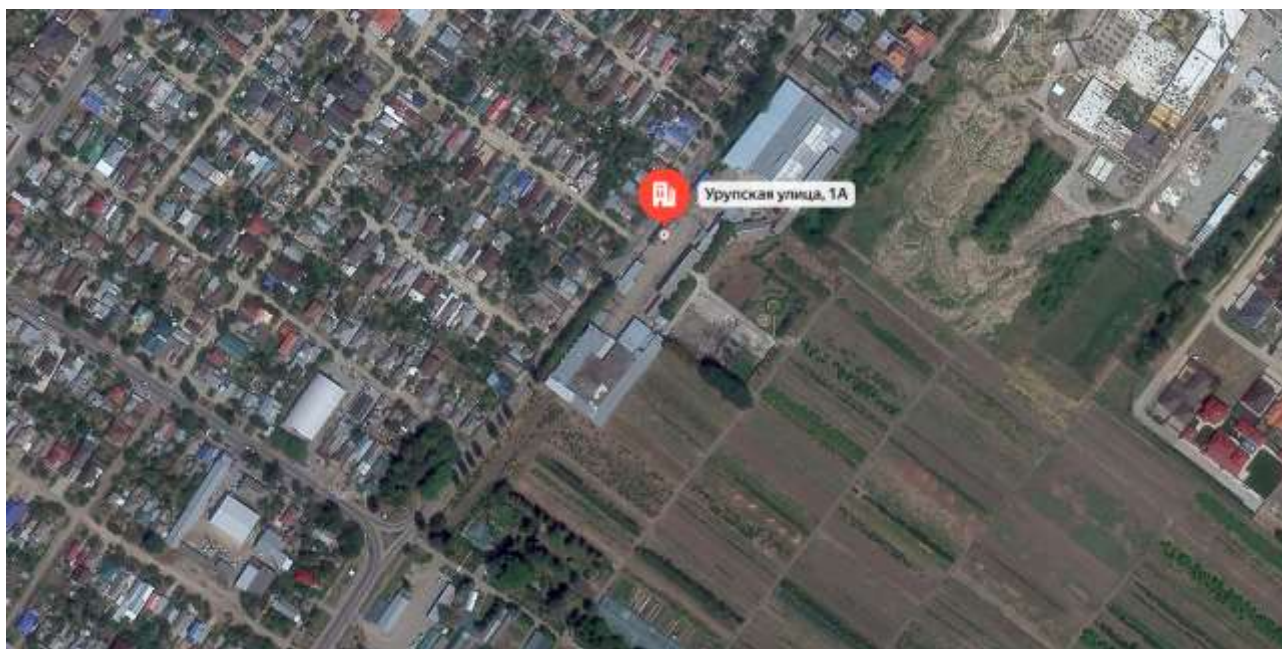
Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника).



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятное для объектов производственно-складского назначения.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его использование по текущему назначению.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на сентябрь 2026 г. Даты проведения опроса: 28 августа – 1 сентября 2026 года.¹

После начала спец.операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации после начала военной операции на Украине, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Аналитики повысили прогнозы на 2026 год до 6,6% (+0,4 п.п. к июльскому опросу). Они ожидают, что инфляция замедлится до 4,6% в 2027 году и будет находиться вблизи цели в 2028-2029 годах.

Ключевая ставка: Прогнозы почти не изменились – 14,5% годовых в 2026 году (предполагает, что на остаток 2026 года средняя ключевая ставка составит 13,7% годовых), 12,4% годовых (+0,2 п.п.) в 2027 году, 10,0% годовых в 2028 году. Прогноз на конец горизонта (8,6% годовых) остается выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 7,9% (-0,4 п.п.) в 2026 году, 7,6% (+0,2 п.п.) в 2027 году, 5,8% (+0,1 п.п.) в 2028 году и 4,5% (-0,1 п.п.) в 2029 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2026-2027 годах понижены на 0,1 п.п. до 0,5% и 1,2% соответственно. Прогнозы на последующие годы не изменились – 1,7% в 2028 году и 1,8% в 2029 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также повышена на 0,1 п.п. до 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2029 году к 2021 году составит +14,5% (средний темп: 1,8% в год).

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Уровень безработицы: Прогнозы не изменились. Аналитики ожидают, что средняя безработица составит 2,2% в 2026 году, вырастет до 2,5% в 2027 году, до 2,7% в 2028 году и до 2,8% в 2029 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2026 год и понизили на 2027 год. Они ожидают замедления роста до 10,4% (+0,2 п.п.) в 2026 году, до 7,5% (-0,5 п.п.) в 2027 году, до 7,0% в 2028 году и до 6,5% в 2029 году. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,1% в 2026 году, на 2,2% в 2027 году, на 2,5% в 2028 году и на 2,3% в 2029 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 40,3% выше, чем в 2021 году (средний темп: 5,0% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2026–2028 годах – 3,5% ВВП (больше на 0,3 п.п.) в 2026 году, 2,6% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2027 году, 2,1% ВВП (больше на 0,2 п.п.) в 2028 году. Прогноз дефицита в 2029 году понижен на 0,1 п.п. до 1,4% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Аналитики немного понизили прогноз на 2026 год и повысили на последующие годы – 508 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2026 году, 486 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2027 году и 495 млрд долл. (+6 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 501 млрд долл. (+4 млрд долл.). Это на 9% (49 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы повышены на всем горизонте – 430 млрд долл. (+10 млрд долл.) в 2026 году, 436 млрд долл. (+6 млрд долл.) в 2027 году и 446 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 457 млрд долл. (+7 млрд долл.). Это на 21% (80 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более слабый рубль (на 1,4-2,5%) на всем горизонте по сравнению с июльским опросом. Прогноз на 2026 год – 79,9 рублей за долл. (предполагает средний курс в сентябре–декабре 2026 года 84,9 рублей за долл.), на 2027 год – 88,8 рублей за долл., на 2028 год – 94,0 рублей за долл., на 2029 год – 97,2 рублей за долл.

Цена нефти для налогообложения: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что цена нефти составит 64 долл. за баррель в 2026 году (предполагает, что на остаток 2026 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 59 долл. за баррель), снизится до 56 долл. за баррель в 2027 году и останется на этом уровне до конца горизонта.

Рисунок 1. Результаты опроса.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (% к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	6,6	4,6	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,1	5,2	4,2	4,0
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,5	12,4	10,0	8,6
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,5	1,2	1,7	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,2	2,2	2,5	2,7	2,8
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	14,3	10,4	7,5	7,0	6,5
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-3,5	-2,6	-2,1	-1,4
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	468	508	486	495	501

Банк России		62 61 Поиск по сайту							
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	400	430	436	446	457
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	79,9	88,8	94,0	97,2
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	56	64	56	56	56
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:									
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходящих дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	7,9	7,6	5,8	4,5
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,7	108,7	109,3	110,6	112,5	114,5
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	4,1	2,2	2,5	2,3
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	125,2	130,4	133,4	136,6	140,3
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68	82	54	51	44
Банк России 62 61 Поиск по сайту									
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.						
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-10,0							
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2030 - 2034 годов.						
	Центр. тенденция 10-90%	1,3-2,1							

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Основные итоги социально-экономического развития Краснодарского края, август 2026 г.²

Рисунок 2. Показатели

Показатели	январь-август 2026 года		январь-август 2025 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост ¹⁾				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	99,1 ²⁾	X	100,0 ²⁾
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	87,5	X	100,0
Объем продукции сельского хозяйства, млрд руб.	415,5	97,8	410,9	95,3
Объем строительных работ, млрд руб.	242,3	93,6	249,7	72,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 674,0	65,2	4 102,6	96,4
Оборот оптовой торговли, млрд руб.	2 615,7	104,4	2 465,5	88,6
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд рублей	2 265,4	102,6	2 171,9	89,4
Оборот розничной торговли, млрд руб.	2 044,2	100,2	1 965,0	93,7
Оборот общественного питания, млрд руб.	159,6	100,1	146,5	101,7
Инфляция				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	105,5	X	109,9
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	104,8	X	104,4
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	102,6	X	109,0
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	103,1	X	102,4
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата ³⁾ , руб.	85 485	110,6	73 460	112,8
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года ³⁾	X	104,8	X	102,3
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода), в % к рабочей силе	0,3	X	0,3	X

1) темпы роста приведены в сопоставимых ценах

2) оценка министерства экономики Краснодарского края

3) данные за январь-июль

² <https://economy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/analiz/kk-v-tsifrakh/569622>

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки:

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

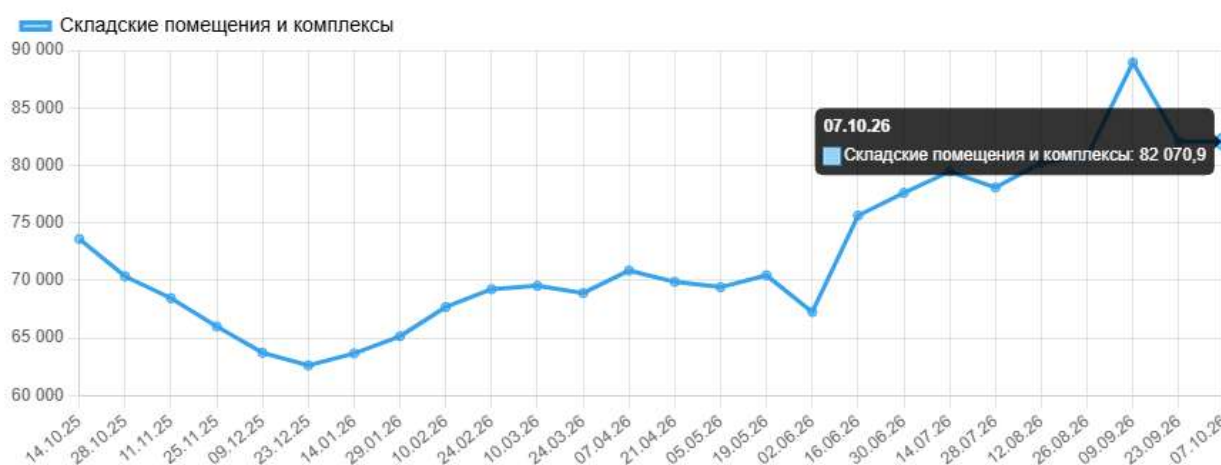
- Тип объекта – производственно-складская недвижимость;
- Местоположение – Краснодарский край.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

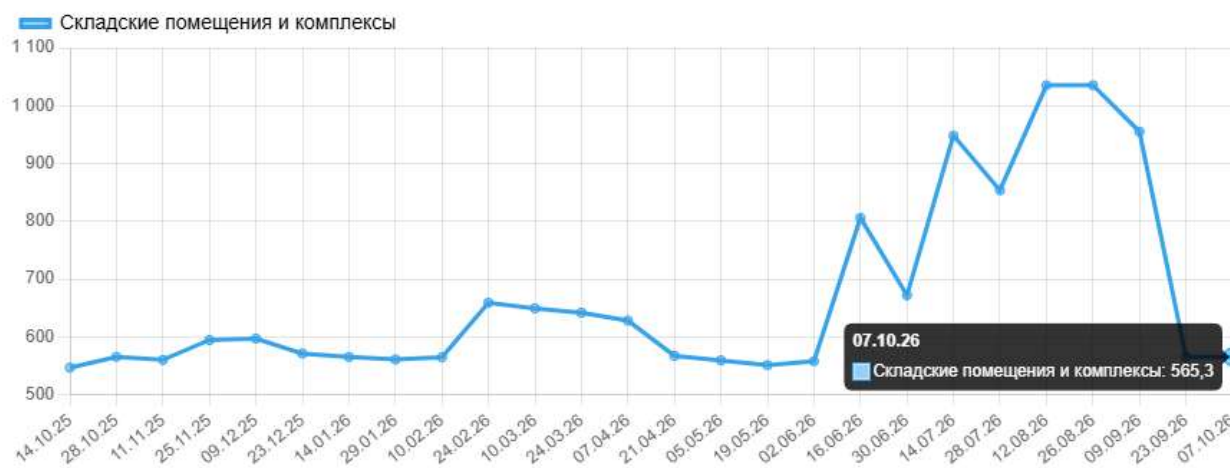
Анализ рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края

Рисунок 3. Продажа



Источник: <https://krasnodarsky-krai.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-skladov/>

Рисунок 4.Аренда



Источник: <https://krasnodarsky-krai.restate.ru/graph/ceny-arendy-skladov/#form1>

Стоит отметить, что основное количество предложений по продажам сосредоточено в областном центре.

Рынок производственно-складской недвижимости в районах Краснодарского края (за пределами областного центра) характеризуется следующими особенностями:

- Более низкие ставки аренды по сравнению с Краснодаром, что связано с удаленностью от основных логистических и трудовых ресурсов.
- Преобладание объектов категории «В» и «С» — качественных складов класса «А» в районах области крайне мало.
- Основные локации концентрации: Краснодар, Армавир, Новороссийск.
- Низкая ликвидность — срок экспозиции объектов производственно-складского назначения в районах области значительно выше, чем в Краснодаре.
- Зависимость от якорных арендаторов — большинство крупных объектов занято одним арендатором (собственником бизнеса), что повышает риск вакансии при смене арендатора.

Ниже приведен анализ рынка производственно-складской недвижимости Краснодарского края по состоянию на август 2026 г.

Обзор рынка недвижимости города Краснодара за период июль 2026 - август 2026³

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 11 600 руб., максимальной 140 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 62 800 руб., а средняя цена предложения 65 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

³ <https://macro-scope.ru/city/rostov-on-don/commercial/2026.08/>

Рисунок 5. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	48 700	129 800	170 800	178 800	230 100	348 300
Офисные	41 700	111 100	161 200	156 500	200 000	280 000
ПСН	36 400	82 400	123 200	135 000	183 800	301 200
Пром/склад	11 600	40 300	62 800	65 800	86 400	140 000

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 800 руб., максимальной 10 200 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 5 600 руб., средняя ставка аренды 5 600 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Рисунок 6. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	6 000	10 000	13 000	14 300	17 800	35 600
Офисные	3 900	8 400	10 900	10 700	13 000	19 000
ПСН	3 900	8 000	10 000	11 000	13 500	26 300
Пром/склад	800	4 500	5 600	5 600	6 700	10 200

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Мотивация покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «AVITO», <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «Мир Квартир», www.mirkvartir.ru;
- База данных о недвижимости «Яндекс Недвижимость», www.realty.yandex.ru;

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – производственно-складская недвижимость;
- Местоположение – Краснодарский край.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования –

определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 8. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа (продажа).

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Медиана цен предложения за кв. м, руб.
производственно-складская недвижимость	15	2 000	50 000	25 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 9. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа (аренда).

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная арендная ставка за 1 кв. м/год, руб.	Максимальная цена арендная ставка за 1 кв. м/год, руб.	Медианная арендная ставка за 1 кв. м/год, руб.
производственно-складская недвижимость	15	1 000	8 000	3 800

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов.

Этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше.

Площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его стоимость, как правило, снижается.

Физическое состояние

Физическое состояние помещений и зданий оказывает влияние на их стоимость.

Наличие ж/д пути, ГПМ, оборудования/холодильных камер

Как правило, наличие ж/д путей; ГПМ: холодильных камер является фактором, повышающим стоимость объекта.

Другие факторы, учитывающие особенности объекта

Наличие объектов, нарушающих экологию местности

Наличие объектов, нарушающих экологию местности, значительно снижает стоимость объектов.

Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта

Арендопригодная площадь объекта недвижимости определяется как разница между общей площадью и вспомогательной площадью.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное предложение и спрос, на объекты, аналогичные объекту оценки.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

- Таблица 10. Определение срока экспозиции объекта оценки.**

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Степень ликвидности объекта оценки	Низкая	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	17 https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4448-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2026-goda	-

Рисунок 7. Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

[illegible]

Источник: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4448-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2026-goda>

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

17.1 Обзор подходов к оценке

Основные подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Общие принципы применения доходного подхода

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 выгоды.

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Общие принципы применения сравнительного подхода

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.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход 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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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. Затратный подход рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекондуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

- Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
- Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
- Определение общей ставки капитализации.
- Расчет стоимости объекта оценки путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

18.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв.м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости (остальные аналоги не сопоставимы с объектом оценки, например, по дате предложения или площади).

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Тип объекта – производственно-складская недвижимость;
- Местоположение – Краснодарский край.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 11. Аналоги для расчета средней арендной ставки (эталон-отапливаемые производственно-складские помещения)

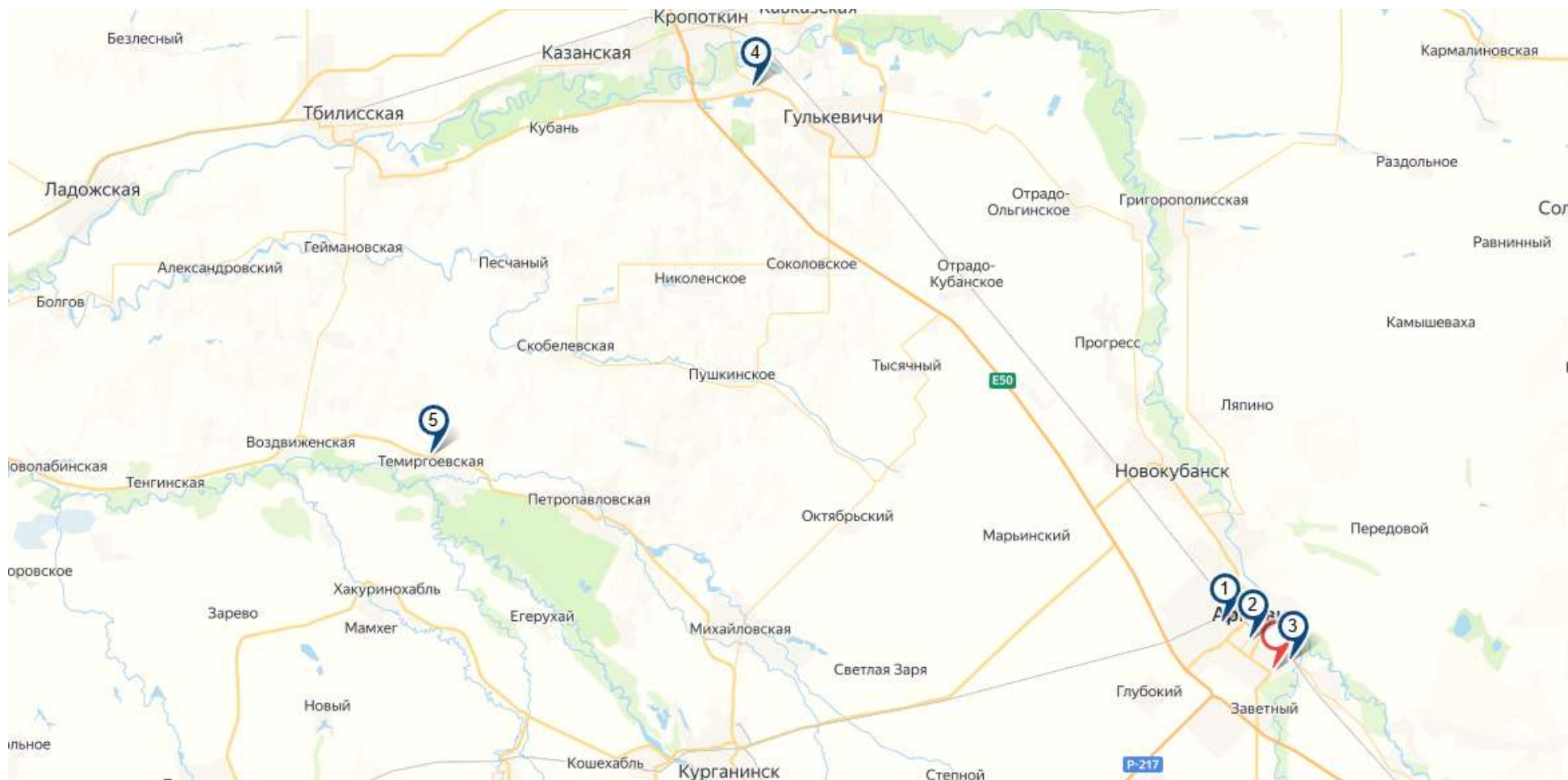
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Октябрь 2026 г.	Октябрь 2026 г.	Октябрь 2026 г.	Октябрь 2026 г.	Октябрь 2026 г.	Октябрь 2026 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет
Адрес	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	Краснодарский край, Армавир, Новороссийская ул., 2/4	Краснодарский край, Армавир, ул. Кирова, 93	Краснодарский край, Армавир, ул. 20-я Линия, 26/2	Краснодарский край, Гулькевичский р-н, Красносельское городское поселение, пгт. Красносельский, Промышленная ул., 2	Краснодарский край, Курганинский р-н, Темиргоевское сельское поселение, станица Темиргоевская, Красная ул., 2
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производственно-складское отапливаемое (в рамках расчета)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объектов	Встроенное помещение (в рамках расчета)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Общая площадь, кв. м	11 557,30	4 000,0	6 000,0	1 100,0	3 000,0	1 347,0
административно-бытовые помещения, кв.м помещения, кв.м	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
отапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	11 557,30	0,0	6 000,0	1 100,0	3 000,0	1 347,0

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	0,00	4 000,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие холодильных камер	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ГПМ, оборудования	Да	Нет	Нет	Да	Нет	Да
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие ж/д ветки)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Нет	ЭР	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	3 600	3 840	3 240	2 400	2 160
Налоги, не включенные в ставку	-	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://www.avito.ru/ar mavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4000_m_2807455837?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJWRnV4dHRXZGxdEVmSkxoljt9YVHajz8AAAA	https://www.avito.ru/ar mavir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_6000_m_8029231291?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJWRnV4dHRXZGxdEVmSkxoljt9YVHajz8AAAA	https://www.avito.ru/ar mavir/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznacheniya_1100_m_7982618752?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJWRnV4dHRXZGxdEVmSkxoljt9YVHajz8AAAA	https://www.avito.ru/kra snoselskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_korpus_v_are ndu_3000_m_354784169_0?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJJSUUBbW1kdER5NThlVnZZIjt9IVAFtT8AAAA	https://www.avito.ru/te mirgiovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7577793971?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJZL0cnVobW91aVdaQ3FKIjt96m8V4z8AAAA

Карта 4. Карта расположения аналогов



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

18.3 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные цены/арендные ставки в объявлениях о продаже/сдаче в аренду помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов удельные цены/арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Рисунок 8. Корректировка

Таблица 25. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,0%	6,2%	7,8%
Водоснабжение и канализация	3,6%	2,9%	4,2%
Отопление	5,5%	5,0%	6,0%
Итого коммунальные платежи	16,1%	14,1%	18,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,3%	1,9%	2,8%
Интернет и средства связи	1,7%	1,4%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.)	2,8%	2,3%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,8%	3,8%
Содержание территории и вывоз мусора	2,6%	2,0%	3,1%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,2%	2,7%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи	15,9%	13,1%	18,5%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,4%	5,6%	9,1%

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2026 г. Операционные расходы. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 12. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Нет	ЭР	КП	Нет	Нет
Корректировка, %		0,0%	-15,9%	0,0%	0,0%	0,0%

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Значение корректировки на уторговывание принимается размере -18,05% (верхнее значение, учитывая площадь объекта).

Рисунок 9. Корректировка на торг

Таблица 475. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Производственно-складская недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

Величина корректировки на торг составляет – 8,7% (среднее значение).

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Рисунок 10. Значение корректировки

Таблица 9. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,67
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,67
Прочие населенные пункты	0,51	0,46	0,55

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Производственно-складская недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 13. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	Краснодарский край, Армавир, Новороссийская ул., 2/4	Краснодарский край, Армавир, ул. Кирова, 93	Краснодарский край, Армавир, ул. 20-я Линия, 26/2	Краснодарский край, Гулькевичский р-н, Красносельское городское поселение, пгт. Красносельский, Промышленная ул., 2	Краснодарский край, Курганинский р-н, Темиргоевское сельское поселение, станица Темиргоевская, Красная ул., 2
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Коэффициент	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,51
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	49,0%

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Рисунок 11. Значение корректировки

Таблица 455. 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	1,46	1,42 - 1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,19 - 1,25
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,44	1,39 - 1,49
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,18 - 1,27

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,83	0,82	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,85	0,84	0,86

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Производственно-складская недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 14. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Распределение площадей						
Общая площадь, кв. м	11 557,30	4 000,00	6 000,00	1 100,00	3 000,00	1 347,00
административно-бытовые помещения, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
отапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	11 557,30	0,00	6 000,00	1 100,00	3 000,00	1 347,00
неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	0,00	4 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Соотношения удельных цен						
Административные помещения / отапливаемые производственно-складские помещения	1,44					
Неотапливаемые / отапливаемые производственно-складские помещения	0,85					
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	1,000	0,850	1,000	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на вид использования, %	-	17,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

9. Корректировка на тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике (могут сдаваться частями/блоками), поэтому корректировка не применялась.

10.Корректировка на этаж расположения

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике (все объекты находятся на надземных этажах), поэтому корректировка не применялась.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

11.Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике (могут сдаваться частями/блоками), поэтому корректировка не применялась.

12.Корректировка на физическое состояние

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

13.Корректировка на наличие холодильных камер

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

14.Корректировка на наличие ГПМ, оборудования

Как правило, наличие ГПМ/оборудования является фактором, повышающим стоимость объекта.

Повышающая корректировка в размере 14,9% ($=1/0,87-1$) применялась к аналогам №1,2,4, поскольку у аналогов отсутствует ГПМ.

Рисунок 12. Значение корректировки

Таблица 278. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,87	0,86 0,88

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Производственно-складская недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

15.Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Наличие ж/д ветки

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

Расчет арендной ставки подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 15. Расчет арендной ставки (эталон-отапливаемые производственно-складские помещения)

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	3 600	3 840	3 240	2 400	2 160
1	Корректировка на налоги, не включенные в ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 600	3 840	3 240	2 400	2 160
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	0,0%	-15,9%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 600	3 229	3 240	2 400	2 160
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%
	Скорректированная арендная ставка	3 287	2 948	2 958	2 191	1 972
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 287	2 948	2 958	2 191	1 972
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 287	2 948	2 958	2 191	1 972
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 287	2 948	2 958	2 191	1 972
7	Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	49,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 287	2 948	2 958	2 191	2 938
8	Корректировка на вид использования	17,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 866	2 948	2 958	2 191	2 938
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 866	2 948	2 958	2 191	2 938
10	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 866	2 948	2 958	2 191	2 938

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
11	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 866	2 948	2 958	2 191	2 938
12	Корректировка на физическое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 866	2 948	2 958	2 191	2 938
13	Корректировка на наличие холодильных камер	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	3 866	2 948	2 958	2 191	2 938
14	Корректировка на наличие ГПМ, оборудование	14,9%	14,9%	0,0%	14,9%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	4 442	3 387	2 958	2 517	2 938
15	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку (наличие ж/д ветки)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	4 442	3 387	2 958	2 517	2 938
-	Коэффициент вариации, %	23%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	1	2	2
-	Удельный вес аналога, %	12,500%	12,500%	37,500%	18,750%	18,750%
-	Итого арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС					3 100

18.4 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения арендной ставки на общую площадь объекта недвижимости.

Рисунок 13. Значение корректировки на арендопригодную площадь

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,07	1,16	1,12	0,86	0,94	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,26	1,2	0,78	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,89	0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,03	1,18	1,11	0,83	0,97	0,90
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,07	1,16	1,12	0,85	0,94	0,89
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,11	1,24	1,18	0,79	0,90	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,09	1,05	0,90	1,00	0,95
3.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,85	0,99	0,93

Источник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4454-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2026-goda>

Корректировка составит:

- 0,83 – для административно-бытовых помещений;
- $0,93 = \text{CPЗНАЧ}(0,93; 0,9; 0,95; 0,93)$ – для производственно-складских помещений.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Корректировка составит:

- 13,1% – для административно-бытовых помещений;
- 12,5% – для производственно-складских помещений.

Рисунок 14. Значение корректировки

Таблица 3. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,5%	10,8%	14,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,6%	8,8%	12,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,1%	11,9%	14,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,7%	16,3%	19,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,8%	11,7%	13,9%

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Производственно-складская недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	10,8%	10,0%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,9%	12,4%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	13,1%	11,7%	14,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,9%	14,2%	17,6%

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2026 г. Офисная недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Рисунок 15. Операционные расходы

Таблица 25. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,0%	6,2%	7,8%
Водоснабжение и канализация	3,6%	2,9%	4,2%
Отопление	5,5%	5,0%	6,0%
Итого коммунальные платежи	16,1%	14,1%	18,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,3%	1,9%	2,8%
Интернет и средства связи	1,7%	1,4%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.)	2,8%	2,3%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,8%	3,8%
Содержание территории и вывоз мусора	2,6%	2,0%	3,1%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,2%	2,7%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи	15,9%	13,1%	18,5%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,4%	5,6%	9,1%

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,3%	4,5%	6,0%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,4%	3,3%
Отопление	5,9%	5,2%	6,5%
Итого коммунальные платежи	14,0%	12,1%	15,8%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,9%	2,9%
Интернет и средства связи	1,6%	1,4%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.)	2,4%	2,1%	2,8%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,6%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,2%	1,7%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,2%	2,7%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи	14,9%	12,4%	17,5%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,8%	5,8%	9,8%

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2026 г. Операционные расходы. Под ред. Лейфера Л.А.

18.5 Определение ставки капитализации

Ставка капитализации равна

- 11,5% – для административно-бытовых помещений;
- 17,5% (=СРЗНАЧ(15%;20%), максимальные значения для складов класса С, D и производственных помещений), учитывая площади и состояние объектов.

Рисунок 16. Ставка капитализации

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости			
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.09	0.14	0.115
Торговые	0.09	0.15	0.120
Бытовые помещения	0.09	0.145	0.118
Складские класса А, В	0.07	0.12	0.095
Складские класса С, D	0.1	0.15	0.125
Производственные	0.11	0.2	0.155
Гостиничные	0.08	0.14	0.110
Банковские	0.08	0.14	0.110
Медицинские	0.08	0.135	0.108
Общественного питания	0.09	0.14	0.115
Сферы услуг	0.08	0.12	0.100
Фитнес	0.09	0.14	0.115
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.09	0.14	0.115
Автосервис	0.08	0.135	0.108
Паркинг	0.06	0.1	0.080

Источник: <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026>

18.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Стоимость объекта недвижимости методом капитализации путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 16. Расчет стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Значение	Значение	Значение
Тип помещений	административно-бытовые помещения	отапливаемые производственно-складские помещения	неотапливаемые производственно-складские
Общая площадь, кв.м	662,3	11 557,3	521,1
Коэффициент арендопригодной площади	0,83	0,93	0,93
Арендопригодная площадь, кв.м	549,7	10 748,3	484,6
Итого рыночная арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год с учетом НДС	4 464=3 100*1,44	3 100	2 635=3 100*0,85
Потенциальный валовый доход, руб. в год	2 453 861	33 319 730	1 276 921
Потери от недозагрузки, %	13,10%	12,50%	12,50%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	2 132 405	29 154 764	1 117 306
Операционные расходы, руб. в год	-900 567	-13 127 974	-503 107
Чистый операционный доход, руб. в год	1 231 838	16 026 790	614 199
Общая ставка капитализации, %	11,50%	17,50%	17,50%

Показатель	Значение	Значение	Значение
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (единый объект недвижимости), руб. с учетом НДС	10 712 000	91 582 000	3 510 000
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (единый объект недвижимости), руб. с учетом НДС			105 804 000

*Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Рисунок 17. Значение корректировки

Таблица 455. 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	1,46	1,42	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,19	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,44	1,39	1,49
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,18	1,27

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,83	0,82	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,85	0,84	0,86

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Производственно-складская недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость недвижимого имущества по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а, по доходному подходу по состоянию на 16 октября 2026 г. составляет: 105 804 000 руб. с учетом НДС.

19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

- Выбор единиц сравнения;
- Выбор объектов-аналогов;
- Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

19.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв.м общей площади объекта оценки. Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

19.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости (остальные аналоги не сопоставимы с объектом оценки, например, по дате предложения или площади).

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Тип объекта – производственно-складская недвижимость;
- Местоположение – Краснодарский край.

Таблица 17. Описание аналогов и объекта оценки (ЕОН)

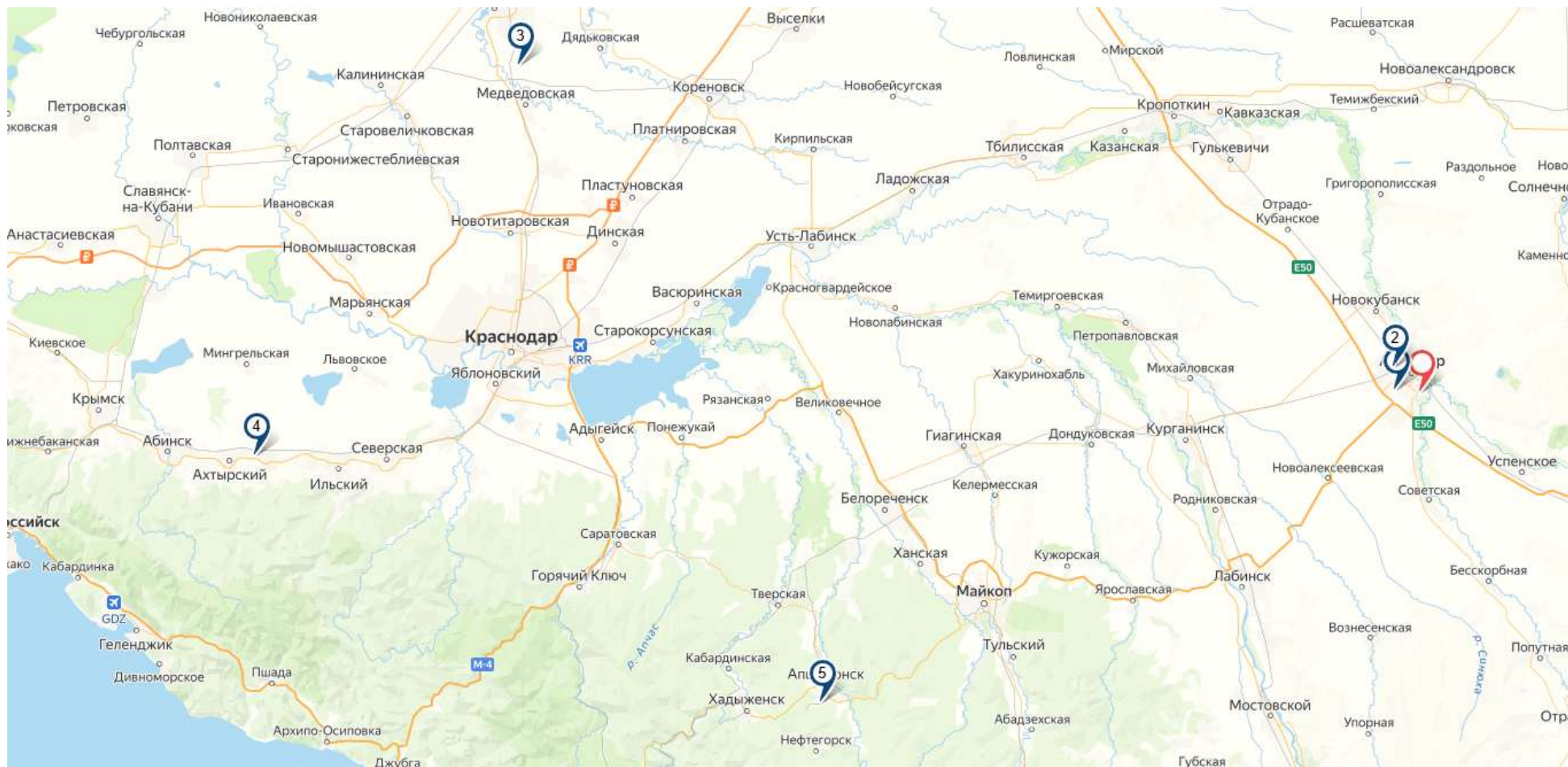
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Октябрь 2026 г.	Октябрь 2026 г.	Октябрь 2026 г.	Октябрь 2026 г.	Октябрь 2026 г.	Октябрь 2026 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет
Адрес	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	Краснодарский край, Армавир, ул. Воровского, 61А	Краснодарский край, Армавир, Тоннельная ул., 66/1	Краснодарский край, Тимашевский р-н, сельское поселение Кубанец, хутор Беднягина, Коммунистическая ул.	Краснодарский край, Абинский р-н, Холмское сельское поселение, станица Холмская, Элеваторная ул., 11	Краснодарский край, Апшеронский р-н, Апшеронское городское поселение, Апшеронск, Пролетарская ул., 201
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производственно-складское с административными помещениями	Производственно-складское с административными помещениями	Производственно-складское с административными помещениями	Производственно-складское с административными помещениями	Производственно-складское с административными помещениями	Производственно-складское с административными помещениями
Тип объекта	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь земельного участка, кв.м	24 647,00	1 147,00	1 250,00	4 500,00	2 156,00	11 600,00
Общая площадь, кв. м	12 740,70	1 147,00	1 250,00	2 500,00	3 298,20	2 951,80
административно-бытовые помещения, кв.м	662,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
отапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	11 557,30	1 147,00	1 250,00	0,00	0,00	2 951,80
неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	521,10	0,00	0,00	2 500,00	3 298,20	0,00
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие ГПМ, оборудования	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие холодильных камер	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие ж/д ветки)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	20 500 000	17 500 000	26 000 000	32 000 000	49 000 000
Налоги, не включенные в стоимость	-	-	-	-	-	-
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1147_m_7478537009?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjI4MGZ0ejd1cHFQMzRuZUJ5Ijlt9Bn8Ngz8AAAA	https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1250_m_7862928171?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjI4MGZ0ejd1cHFQMzRuZUJ5Ijlt9Bn8Ngz8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_8425061414?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjI2bk9YbTg1dkJmTUx2azR4Ijlt9yNWYjT8AAAA	https://www.avito.ru/holmskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_podskladprizvodstvo_3200kv.m_8397201590?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjI2bk9YbTg1dkJmTUx2azR4Ijlt9yNWYjT8AAAA	https://apsheron.solan.ru/sale-storage/168652895-2952-0-m-49000000-rub-ul-proletarskaya-apsheronское-gorodskoe-poselenie

Карта 5. Местоположение объекта оценки и аналогов на карте



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

19.4 Сравнительный анализ объекта и аналогов, корректировка значений единиц сравнения (ЕОН)

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Налоги, не включенные в базовую цену

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные цены/арендные ставки в объявлениях о продаже/сдаче в аренду помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов удельные цены/арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%.

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Значение корректировки на уторговывание принимается размере -10,0% (среднее значение).

Рисунок 18. Значение корректировки на уторговывание

Таблица 475. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Производственно-складская недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.).

Для объекта корректировка равна 0,0% при условии их совместной продаже по согласию всех собственников.

Рисунок 19. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

итогом расчета ставки ищт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,68	0,92	0,76

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4447-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2026-goda>

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Рисунок 20. Значение корректировки

Таблица 9. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,67
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,67
Прочие населенные пункты	0,51	0,46	0,55

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Производственно-складская недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 18. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	Краснодарский край, Армавир, ул. Воровского, 61А	Краснодарский край, Армавир, Тоннельная ул., 66/1	Краснодарский край, Тимашевский р-н, сельское поселение Кубанец, хутор Беднягина, Коммунистическая ул.	Краснодарский край, Абинский р-н, Холмское сельское поселение, станция Холмская, Элеваторная ул., 11	Краснодарский край, Апшеронский р-н, Апшеронское городское поселение, Апшеронск, Пролетарская ул., 201
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент	0,76	0,76	0,76	0,50	0,50	0,76
Размер корректировки, %	-	0,0%	0,0%	52,0%	52,0%	0,0%

7. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Рисунок 21. Значение корректировки

Таблица 455. 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	1,46	1,42	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,19	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,44	1,39	1,49
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,18	1,27

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,83	0,82	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,85	0,84	0,86

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Производственно-складская недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 19. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Распределение площадей						
Общая площадь, кв. м	12 740,70	1 147,00	1 250,00	2 500,00	3 298,20	2 951,80
административно-бытовые помещения, кв.м	662,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
отапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	11 557,30	1 147,00	1 250,00	0,00	0,00	2 951,80
неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	521,10	0,00	0,00	2 500,00	3 298,20	0,00
Соотношения удельных цен						

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Административные помещения / отапливаемые производственно-складские помещения	1,46					
Неотапливаемые / отапливаемые производственно-складские помещения	0,83					
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	1,017	1,000	1,000	0,830	0,830	1,000
Размер корректировки на вид использования, %	-	1,7%	1,7%	22,5%	22,5%	1,7%

8. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Повышающая корректировка в размере 12,4% применялась к аналогам №№1,2, поскольку они являются встроенными помещениями.

Рисунок 22. Значение корректировки

Таблица 180. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 г. Производственно-складская недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.

9. Корректировка на этаж расположения

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике (все объекты находятся на надземных этажах), поэтому корректировка не применялась.

10. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Рисунок 23. Корректировка на площадь

Назначение зданий и помещений	К торма (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,691
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,631

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

01.10.2026

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4451-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2026-goda>

Таблица 20. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	12 740,70	1 147,00	1 250,00	2 500,00	3 298,20	2 951,80
Коэффициент	-	0,55	0,56	0,67	0,71	0,69
Корректировка на площадь, %	-	-45,0%	-44,0%	-33,0%	-29,0%	-31,0%

11.Корректировка на физическое состояние

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

12.Корректировка на наличие холодильных камер

Как правило, наличие холодильных камер является фактором, повышающим стоимость объекта.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

13.Корректировка на наличие ГПМ, оборудования

Как правило, наличие ГПМ/оборудования является фактором, повышающим стоимость объекта.

По данному фактору все объекты сопоставимы, корректировка не требуется.

14.Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Наличие ж/д ветки

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

По данному фактору все объекты сопоставимы, корректировка не требуется.

19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 21. Расчет стоимости по сравнительному подходу (ЕОН)

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	20 500 000	17 500 000	26 000 000	32 000 000	49 000 000
-	Общая площадь, кв. м	1 147,00	1 250,00	2 500,00	3 298,20	2 951,80
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	17 873	14 000	10 400	9 702	16 600
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная удельная цена	16 086	12 600	9 360	8 732	14 940
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 086	12 600	9 360	8 732	14 940
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 086	12 600	9 360	8 732	14 940
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 086	12 600	9 360	8 732	14 940
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	52,0%	52,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 086	12 600	14 227	13 273	14 940
6	Корректировка на вид использования	1,7%	1,7%	22,5%	22,5%	1,7%
	Скорректированная удельная цена	16 359	12 814	17 428	16 259	15 194
7	Корректировка на тип объекта	12,4%	12,4%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	18 388	14 403	17 428	16 259	15 194
8	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	18 388	14 403	17 428	16 259	15 194
9	Корректировка на площадь	-45,0%	-44,0%	-33,0%	-29,0%	-31,0%
	Скорректированная удельная цена	10 113	8 066	11 677	11 544	10 484
10	Корректировка на физическое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	10 113	8 066	11 677	11 544	10 484
11	Корректировка на наличие холодильных камер	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	10 113	8 066	11 677	11 544	10 484
12	Корректировка на наличие ГПМ, оборудования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	10 113	8 066	11 677	11 544	10 484
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие ж/д ветки)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	10 113	8 066	11 677	11 544	10 484
-	Коэффициент вариации, %					14%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	4	4	3
-	Удельный вес аналога, %	18,75%	18,75%	18,75%	18,75%	25,00%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м, руб. с учетом НДС					10 384
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					12 740,70
-	справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (единый объект недвижимости), руб. с учетом НДС					132 299 000

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость недвижимого имущества согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет: 132 299 000 руб.

20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 22. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2025 г.

Таблица 23. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта недвижимости.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		13,7%	15,9%
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке		132 299 000	105 804 000
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	114 174 037	88 981 164
	максимум	150 423 963	122 626 836

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Согласно п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

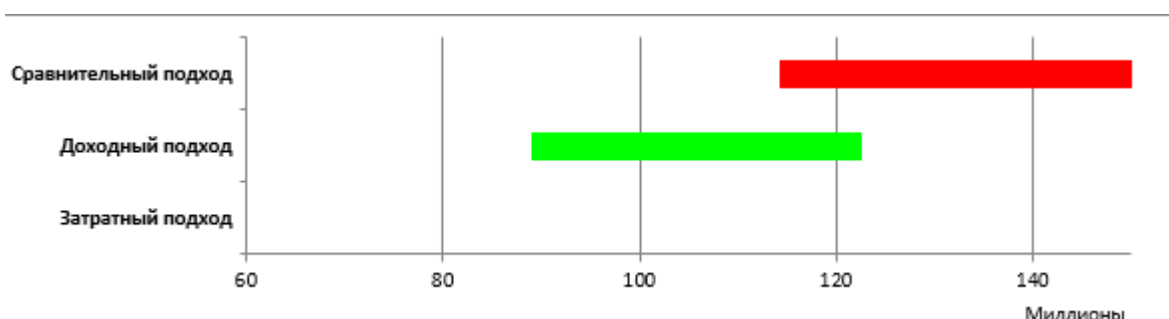
Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.

Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости доходного подхода и сравнительного пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

20.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

- Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
- Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
- Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
- Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую стоимость объекта оценки.

Таблица 24. Расчет итоговой стоимости

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	105 804 000	132 299 000	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	0,5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	1
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	119 051 500		
Итоговая рыночная стоимость земельного участка, руб. с учетом НДС*	20 239 000		
Итоговая рыночная стоимость ОКС, руб. с учетом НДС	98 812 500		

*Стоимость земельного участка определена как доля от ЕОН в размере 0,17.

Рисунок 24. Корректировка

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,13	0,34	0,18
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,45	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,37	0,17

Источник: <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4478-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-10-2026-goda>

Стоимость объектов капитального строительства пообъектно определялась пропорционально их кадастровой стоимости.

Таблица 25. Справедливая (рыночная) стоимость недвижимого имущества*

№	Наименование, назначение	Площадь, м2	Количество этажей	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС
1	Здание ОВК, нежилое	1125,1	3	23:38:0106053:389	23 275 394,34	10 044 400	8 233 115
2	Трубный склад, нежилое	298,8	1	23:38:0106053:382	4 651 327,31	2 007 300	1 645 328
3	Нежилое здание, нежилое	2639,1	1	23:38:0106053:540	41 332 753,08	17 836 900	14 620 410
4	Здание трансформаторной, лит. О, здание	47,2	1	23:38:0106053:696	619 809,01	267 500	219 262
5	Учебно-производственный корпус, лит. А, нежилое	267,5	2	23:38:0106053:655	6 584 778,44	2 841 600	2 329 180
6	Учебно-производственный корпус, лит. Б, нежилое	172,7	1	23:38:0106053:656	4 621 210,57	1 994 300	1 634 672
7	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, нежилое	2884,8	3	23:38:0106053:583	55 707 249,37	24 040 100	19 705 000
8	Линейный участок, нежилое	214,8	1	23:38:0106053:733	1 657 786,58	715 400	586 393
9	Линейный участок, нежилое	107,5	1	23:38:0106053:751	1 765 902,50	762 100	624 672
10	Нежилое здание, нежилое	552,2	1	23:38:0106053:840	9 668 650,57	4 172 500	3 420 082
11	Склад, нежилое	34,5	1	23:38:0106053:698	601 194,13	259 400	212 623
12	Склад, лит. З, нежилое	106	1	23:38:0106053:654	1 717 491,44	741 200	607 541
13	Здание ОВК, нежилое	129,2	1	23:38:0106053:387	2 071 284,53	893 900	732 705
14	Здание трансформаторной, лит. Н, здание	63,2	1	23:38:0106053:695	829 913,76	358 100	293 525
15	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, здание	662,3	2	23:38:0106053:697	13 696 442,45	5 910 600	4 844 754
16	Здание слесарно-механического цеха, нежилое	2638,9	2	23:38:0106053:449	42 568 258,68	18 370 000	15 057 377
17	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, нежилое	609,1	1	23:38:0106053:657	14 683 138,14	6 336 400	5 193 770
18	Склад №2, №3, лит. Ж, нежилое	187,8	1	23:38:0106053:653	2 921 575,49	1 260 800	1 033 443
19	Земельный участок, земли населенных пунктов, для производственных целей	24647 +/- 55	/	23:38:0106053:335	22 198 074,08	20 239 000	20 239 000
	ИТОГО					119 051 500	101 232 852

*Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Таким образом, итоговая справедливая (рыночная) стоимость недвижимого имущества по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а, по состоянию на 16 октября 2026 г. составляет: 119 051 500 (Сто девятнадцать миллионов пятьдесят одна тысяча пятьсот) руб., с учетом НДС (22%), или

101 232 852 (Сто один миллион двести тридцать две тысячи восемьсот пятьдесят два) руб. без учета НДС.

21. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

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

Ликвидационная стоимость рассчитывается по формуле:

$$ЛС = \frac{РС \times Кэ \times (1 - Зр)}{(1 + R)^{\frac{(t_{рын} - t_n)}{12}}}, где$$

ЛС – ликвидационная стоимость имущества.

РС – рыночная стоимость имущества.

Кэ – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на стоимость объекта оценки. Эластичность спроса по цене показывает, на сколько изменится величина спроса при изменении цены на определенную величину. Базовыми факторами, определяющими эластичность спроса, являются количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта.

Таблица 26. Таблица для определения коэффициента эластичности.

Тип спроса	Подтип спроса	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Значение коэффициента Кэ
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	Значительное	Незначительная	1
Эластичный	Сильно-эластичный	Значительное	Средняя	1
	Средне-эластичный	Значительное	Значительная	0,94
	Слабо-эластичный	Среднее	Незначительная	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	Среднее	Средняя	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	Среднее	Значительная	0,68
	Средне-неэластичный	Незначительное	Незначительная	0,46
	Сильно-неэластичный	Незначительное	Средняя	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	Незначительное	Значительная	0

Источник: Галасюк Виктор, Галасюк Валерий «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности», <http://www.galasyuk.com.ua/downloads/publications/elasticity.pdf>

Количество потенциальных покупателей объекта оценки может быть определено как «среднее», степень специализации объекта – «незначительная», соответственно коэффициент эластичности может быть определен равным 0,85.

Зр – затраты, связанные с реализацией предмета залога, %. Данные затраты складываются из следующих основных компонентов.

Исполнительский сбор.

В соответствии со статьёй 112 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ (с изменениями от 25.04.2026) исполнительский сбор устанавливается в размере 12% от подлежащей взысканию суммы или стоимости взыскиваемого имущества, но не менее 2 000 рублей с должника-гражданина или должника – индивидуального предпринимателя и не менее 20 000 рублей с должника-организации. В случае неисполнения исполнительного документа неимущественного характера исполнительский сбор с должника-гражданина или должника – индивидуального предпринимателя устанавливается в размере 10 000 рублей, с должника-организации – 100 000 рублей.

Прочие расходы.

Данная группа расходов включает в себя:

- вознаграждение посредникам за реализацию предмета залога;
- комиссионные, выплачиваемые оценщикам, юристам и консультантам, готовящим процесс продажи предмета залога;
- хранение, страхование предметов залога.
- административные издержки, требуемые в процессе взыскания задолженности.

Как правило, размер данных расходов составляет от 1% до 5% от стоимости задолженности. Оценщиком было принято решение принять размер прочих расходов на среднем уровне – 3%.

R – ставка дисконта. Ставка дисконта принимается на уровне средней ставки по банковским кредитам.

По данным Статистического бюллетеня Банка России, средневзвешенная ставка по кредитам по состоянию на июнь 2026 г. (последняя отчетная дата, известная к дате составления отчета) составляет 18,07%.

Таблица 27. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями
нефинансовым организациям в рублях

Таблица 4.3.4

в том числе рублемы валюты и средние предпринимательства

7% годовых

	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2025 год																
январь	24,06	24,38	23,85	23,94	23,78	17,52	16,74	17,20	23,83	24,57	22,00	24,08	23,73	16,07	19,70	18,80
февраль	23,49	24,23	17,37	20,29	20,55	17,34	15,84	16,84	23,01	23,99	22,38	23,76	23,31	17,70	19,58	18,56
март	22,37	23,46	24,48	20,37	22,23	16,67	16,46	16,88	23,54	24,42	23,71	21,41	22,36	18,77	22,33	20,58
апрель	22,34	22,34	24,31	22,57	22,74	16,56	16,76	16,71	22,89	23,67	23,82	22,89	23,03	18,61	25,02	19,73
май	22,28	23,85	24,48	20,06	22,38	16,35	17,82	17,88	21,83	24,36	24,34	22,09	23,27	18,23	16,48	18,35
июнь	23,57	22,80	23,40	19,59	21,75	16,46	16,63	16,67	25,92	23,53	23,01	21,79	23,19	17,08	25,04	19,40
июль	20,57	20,94	22,20	21,06	21,21	16,38	16,08	16,83	22,54	22,78	22,74	22,90	22,85	17,94	16,63	16,00
август	18,80	16,72	23,40	18,90	18,71	14,36	14,95	14,64	22,30	21,27	21,95	20,81	21,30	17,32	17,50	12,60
сентябрь	19,78	16,38	20,95	17,88	16,01	16,58	16,32	16,09	21,64	21,22	21,87	20,15	21,22	16,50	17,85	17,10
октябрь	18,25	18,75	20,35	16,88	17,89	16,64	14,76	15,32	18,44	20,78	21,35	20,32	20,30	17,27	17,95	17,62
ноябрь	17,66	18,84	18,88	16,42	18,80	14,26	14,84	14,84	20,76	21,51	19,83	18,23	19,96	16,29	17,82	17,02
декабрь	16,58	19,38	19,70	16,82	17,99	13,43	14,20	13,76	14,26	19,83	20,32	18,63	18,80	16,38	18,80	16,60
2026 год																
январь	17,00	18,88	18,47	18,88	18,23	16,82	16,80	16,58	19,41	20,32	20,21	18,25	19,80	16,72	16,50	16,03
февраль	16,48	19,00	19,03	17,88	17,96	14,27	16,55	14,60	18,54	18,94	21,21	20,36	19,70	15,50	16,94	16,30
март	17,77	17,67	18,39	16,87	17,26	12,66	16,11	16,07	22,02	19,67	19,94	18,41	19,18	15,62	17,32	16,47
апрель	18,20	18,31	18,70	17,55	17,96	11,45	13,73	12,22	18,57	19,12	19,42	18,82	19,00	14,63	18,58	15,68
май	17,91	18,11	18,12	16,96	17,23	11,98	11,98	11,94	18,88	18,99	19,21	18,82	18,75	14,32	17,75	14,00
июнь	17,52	17,64	17,66	16,71	17,07	11,91	13,76	12,85	18,20	18,67	18,75	18,07	18,02	14,22	15,98	13,34

Источник: <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/62357/Bbs2608r.pdf>

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

трын. – срок рыночной экспозиции на открытом рынке, определенный в разделе «Выводы о ликвидности объекта оценки» настоящего Отчета.

тн. – срок, при котором осуществляется вынужденная продажа (по ликвидационной стоимости). В соответствии с Положением Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» залог может быть признан ликвидным, если соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 365 календарных дней со дня возникновения основания для обращения взыскания на залог, при условии, что юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав и (или) предмета залога.

Вывод: ликвидность объектов оценки – низкая. Рыночный срок экспозиции составляет 17 месяцев.

Если срок рыночной экспозиции меньше или равен 12 месяцам (360 дней), то срок вынужденной продажи принимается (исходя из определения ликвидационной стоимости) меньше срока рыночной экспозиции на 1 месяц. Если срок рыночной экспозиции больше 12 месяцев (360 дней), то срок вынужденной продажи принимается равным 12 месяцам (360 дней).

Таблица 28. Расчет ликвидационной стоимости

Показатель	Значение
Справедливая (рыночная) стоимость, руб. с учетом НДС	119 051 500
Коэффициент эластичности спроса по цене	0,85
Расходы, связанные с реализацией предмета залога, %	15,0%
Срок рыночной экспозиции на открытом рынке, мес.	17,00
Срок вынужденной продажи, мес.	12,00
Ставка дисконта, %	18,07%
Ликвидационная стоимость, руб., с учетом НДС (округленно)	80 263 000

Таблица 29. Справедливая (рыночная) стоимость недвижимого имущества*

№	Наименование, назначение	Площадь, м2	Количество этажей	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
1	Здание ОВК, нежилое	1125,1	3	23:38:0106053:389	10 044 400	8 233 115	6 771 800	5 550 656
2	Трубный склад, нежилое	298,8	1	23:38:0106053:382	2 007 300	1 645 328	1 353 300	1 109 262
3	Нежилое здание, нежилое	2639,1	1	23:38:0106053:540	17 836 900	14 620 410	12 025 400	9 856 885
4	Здание трансформаторной, лит. О, здание	47,2	1	23:38:0106053:696	267 500	219 262	180 300	147 787
5	Учебно-производственный корпус, лит. А, нежилое	267,5	2	23:38:0106053:655	2 841 600	2 329 180	1 915 800	1 570 328
6	Учебно-производственный корпус, лит. Б, нежилое	172,7	1	23:38:0106053:656	1 994 300	1 634 672	1 344 500	1 102 049
7	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, нежилое	2884,8	3	23:38:0106053:583	24 040 100	19 705 000	16 207 500	13 284 836
8	Линейный участок, нежилое	214,8	1	23:38:0106053:733	715 400	586 393	482 300	395 328
9	Линейный участок, нежилое	107,5	1	23:38:0106053:751	762 100	624 672	513 800	421 148
10	Нежилое здание, нежилое	552,2	1	23:38:0106053:840	4 172 500	3 420 082	2 813 000	2 305 738
11	Склад, нежилое	34,5	1	23:38:0106053:698	259 400	212 623	174 900	143 361
12	Склад, лит. З, нежилое	106	1	23:38:0106053:654	741 200	607 541	499 700	409 590
13	Здание ОВК, нежилое	129,2	1	23:38:0106053:387	893 900	732 705	602 700	494 016
14	Здание трансформаторной, лит. Н, здание	63,2	1	23:38:0106053:695	358 100	293 525	241 400	197 869
15	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, здание	662,3	2	23:38:0106053:697	5 910 600	4 844 754	3 984 900	3 266 311

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

№	Наименование, назначение	Площадь, м2	Количество этажей	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. с учетом НДС	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
16	Здание слесарно-механического цеха, нежилое	2638,9	2	23:38:0106053:449	18 370 000	15 057 377	12 384 800	10 151 475
17	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, нежилое	609,1	1	23:38:0106053:657	6 336 400	5 193 770	4 271 900	3 501 557
18	Склад №2, №3, лит. Ж, нежилое	187,8	1	23:38:0106053:653	1 260 800	1 033 443	850 000	696 721
19	Земельный участок, земли населенных пунктов, для производственных целей	24647 +/- 55	/	23:38:0106053:335	20 239 000	20 239 000	13 645 000	13 645 000
	ИТОГО				119 051 500	101 232 852	80 263 000	68 249 917

**Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

Таким образом, ликвидационная стоимость недвижимого имущества по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а, по состоянию на 16 октября 2026 г. составила (НДС не облагается):

**80 263 000 (Восемьдесят миллионов двести шестьдесят три тысячи) руб. с учетом НДС (22%), или
68 249 917 (Шестьдесят восемь миллионов двести сорок девять тысяч девятьсот семнадцать) руб. без учета НДС**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Земельный участок (1)



Земельный участок (2)



Земельный участок (3)



Земельный участок (4)



Литер А
(Учебно-производственный корпус) (1)



Литер А
(Учебно-производственный корпус) (2)



Литер А
(Учебно-производственный корпус) (3)



Литер А
(Учебно-производственный корпус) (4)



Литер Б
(Учебно-производственный корпус) (1)



Литер Б
(Учебно-производственный корпус) (2)



Литер Б
(Учебно-производственный корпус) (3)



Литер Б
(Учебно-производственный корпус) (4)



Литер В
(Административно-хозяйственное здание) (1)



Литер В
(Административно-хозяйственное здание) (2)



Литер В
(Административно-хозяйственное здание) (3)



Литер Д
(Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер Д
(Лабораторно-бытовой
корпус) (2)



Литер Д
(Лабораторно-бытовой
корпус) (3)



Литер Д
(Лабораторно-бытовой
корпус) (4)



Литер Д1 (Склад) (1)



Литер Д1 (Склад) (2)



Литер Д2 (Навес) (1)



Литер Ж (Склад) (1)



Литер Ж (Склад) (2)



Литер Ж (Склад) (3)



Литер З (Склад и Линейный участок) (1)



Литер З (Склад и Линейный участок) (2)



Литер З (Склад и Линейный участок) (3)



Литер И (Склад и Линейный участок) (1)



Литер И (Склад и Линейный участок) (2)



Литер И (Склад и Линейный участок) (3)



Литер К (Склад и Линейный участок) (1)



Литер К (Склад и Линейный участок) (2)



Литер К (Склад и Линейный участок) (3)



Литер К (Склад и Линейный участок) (4)



Литер К (Склад и Линейный участок) (5)



Литер К (Склад и Линейный участок) (6)



Литер М
(Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер М
(Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер Н
(Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер М
(Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер Н
(Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер Н
(Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер О
(Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер О
(Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер Р (Трубный склад) (1)



Литер Р (Трубный склад) (2)



Литер Р (Трубный склад) (3)



Земельный участок (поврежденное ограждение)



Земельный участок (захламление)



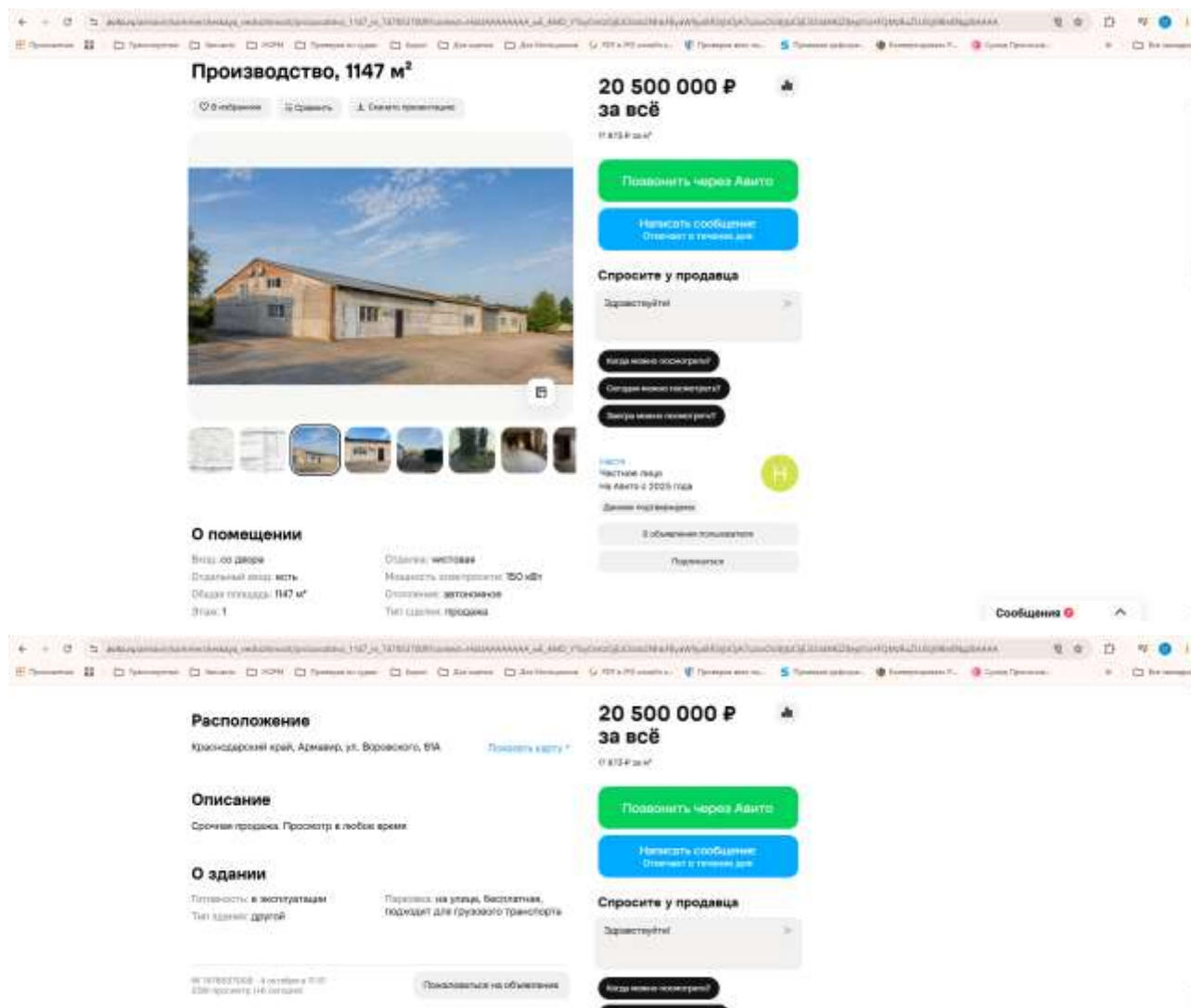
Навес «захламление»



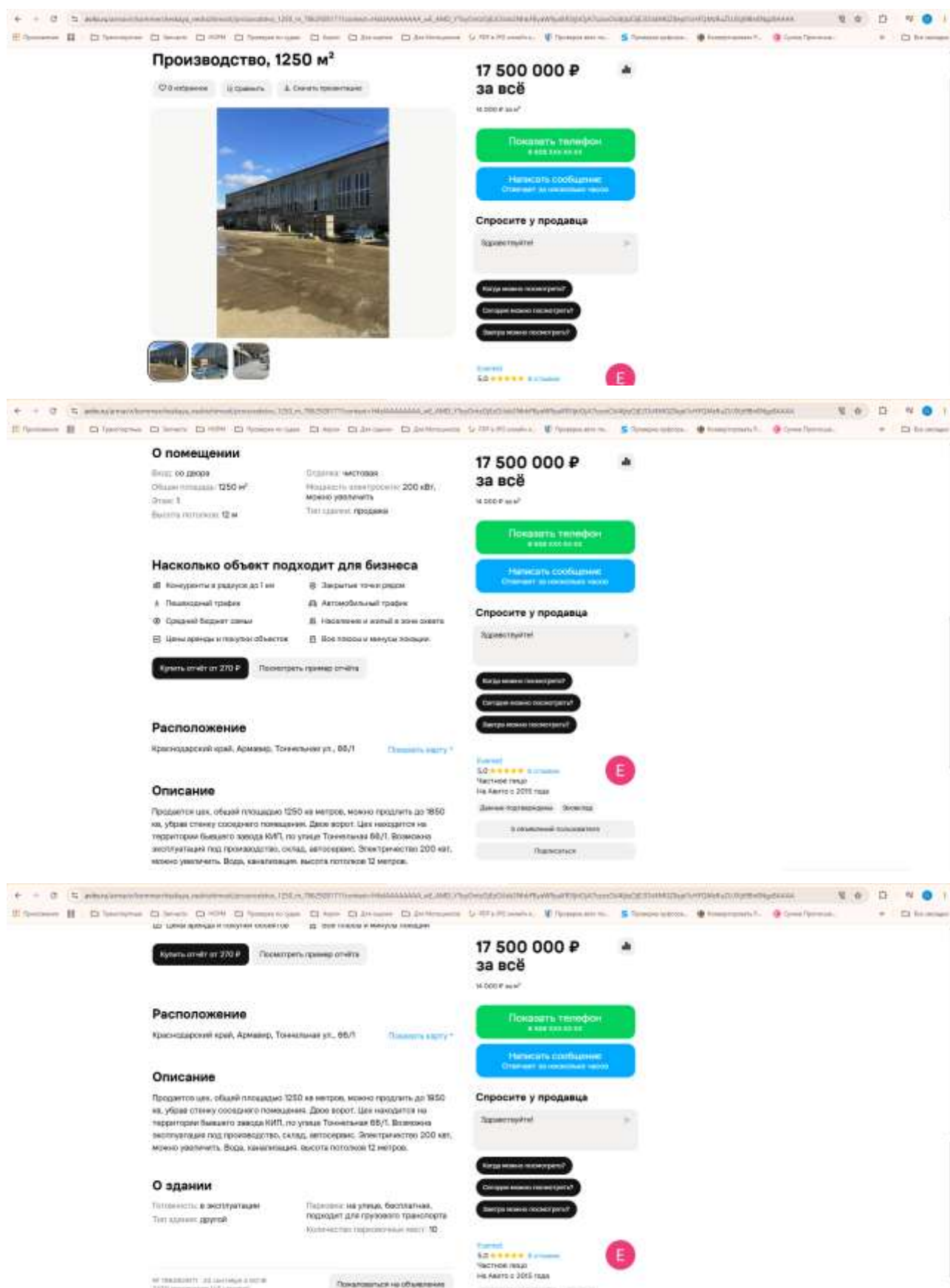
Литер С «износ аварийный»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход (ЕОН)



https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1147_m_7478537009?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsc2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjI4MGZ0ejd1cHFQMzRuZUJ5Ij9Bn8Ngz8AAAA



https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1250_m_786292817?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjI4MGZ0ejd1cHFQMzRuZUJ5Ij9Bn8Ngz8AAAA

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Продам производственное помещение, 2500 м²

[В избранное](#) [Сохранить](#) [Скачать презентацию](#)




26 000 000 Р за всё

ID 400 Р за м²

[Показать телефон
в 8:04 из 10:00](#)

[Написать сообщение
Отправлено около 30 минут](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сколько можно посмотреть?](#)

[Закрыть можно посмотреть?](#)

Агентство недвижимости Компания

Иванов Иван Иванович

О помещении

Вход: 2 улицы

Подъёмный вход: есть

Общая площадь: 2500 м²

Этаж: I

Высота потолка: 8 м

Отдел: офисная

Мощность электросети: 120 кВт

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

26 000 000 Р за всё

ID 400 Р за м²

[Показать телефон
в 8:04 из 10:00](#)

[Написать сообщение
Отправлено около 30 минут](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сколько можно посмотреть?](#)

[Закрыть можно посмотреть?](#)

Агентство недвижимости Компания

Иванов Иван Иванович

Насколько объект подходит для бизнеса

- ☒ Конверти в размер до 1 км
- ☒ Пешеходный трафик
- ☒ Средний бюджет семьи
- ☒ Цели аренды и покупки объектов
- ☒ Закрытые точки рядом
- ☒ Автомобильный трафик
- ☒ Население и жильё в зоне охвата
- ☒ Все планы и документы готовы

[Купить отчёт от 250 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Расположение

Краснодарский край, Тимашевский р-н, сельское поселение Кубанец, хутор Биднига, Коммунистическая ул.

[Показать карту](#)

Расположение

Краснодарский край, Тимашевский р-н, сельское поселение Кубанец, хутор Биднига, Коммунистическая ул.

[Показать карту](#)

Описание

Предлагается отдельный-стоящий базис — территория огорожена — площадь участка 48 соток, земли в собственности — одно здание 1300 м² — второе здание 1200 м² — капитально (строения, крыльи) — заведено 150 кВт, свои подстанции — вода центральная — газ по трубе — канализация септик — находится в центре поселения — дороги асфальт, выезд и разворот диаметра на территории — имеется подъездик на второй этаж — пандусы для инвалидов — Торт!

О здании

Тип здания: другой

Переезд: на улице

Иванов Иван Иванович

На Авито с 2025 года завершено 263 объявления

[Написать сообщение](#)

[Данные публикации](#)

26 000 000 Р за всё

ID 400 Р за м²

[Показать телефон
в 8:04 из 10:00](#)

[Написать сообщение
Отправлено около 30 минут](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сколько можно посмотреть?](#)

[Закрыть можно посмотреть?](#)

Агентство недвижимости Компания

Иванов Иван Иванович

https://www.avito.ru/medvedovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_8425061414?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhby9yaXR5Ijt0IA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI2bk9YbTg1dkJmTUx2azR4IjtzOjYyZWYjT8AAAA

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

База под склад/производство

3200кв.м

0 избранное

0 сравнить

Скачать презентацию










32 000 000 Р

за всё

10 000 Р за м²

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрашивать посмотреть?

Недвижимость

Частное лицо

на Авто с 2008 года

О помещении

Максимальный пролет: 500000 Р

Глубина: 10 м

Возраст: 5 лет 4 месяца

Вход: с улицы

Общая площадь: 3200 м²

Этаж: 1

Тип здания: прокат

Подземное парковочное место: Нет

Процент окупаемости: Нет

32 000 000 Р

за всё

10 000 Р за м²

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрашивать посмотреть?

Недвижимость

Частное лицо

на Авто с 2008 года

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкретные в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки развоза

Автомобильный трафик

Население и жилая в зоне охвата

Все планы и планы помещений

Купить объект от 270 Р

Посмотреть пример отчета

Расположение

Краснодарский край, Абинский р-н, Холмское сельское поселение, станица Холмская, Звонаторная ул., 11

Показать карту

Описание

Продам ангар под производство либо склад площадью 3200 кв. м. Длина 100 м. Ширина 32 м. Высота по центру 18 м. Пол бетонный. 4 ворот. Скатная крыша. В пристройке 3 помещения, 1 используется под офис, второе столовая для рабочих, третье пустое. Вся территория отсыпана асфальтной крошкой. Здание в собственности. Земля в аренде, можно выкупить (Земельный налог). Возможен обмен на авто или спецтехнику / грузовой.

32 000 000 Р

за всё

10 000 Р за м²

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрашивать посмотреть?

Недвижимость

Частное лицо

на Авто с 2008 года

О здании

Планировка: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

32 000 000 Р

за всё

10 000 Р за м²

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрашивать посмотреть?

Недвижимость

Частное лицо

на Авто с 2008 года

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Продам производственно-складское помещение 2952.0 м² район Апшеронский город
Апшеронск улица Пролетарская 201 Апшеронское городское поселение

по телефону: +7(900)385-2253 или на сайте: [apsheronadaba.ru/apsheron-gorodskoe-poselenie](#)



Квартира 73.0 кв. м, этаж 8, Москва, аренда, 1500000 Р

🔍 [Найти похожие квартиры на сайте бесплатно!](#)

[Узнать больше](#)

★ 📄 🗺️ 🏠 Показывать / Редактировать

2952.0 м.кв.



цена: 49 000 000 р 16 399 руб

[Посмотреть фото](#)

[Положить телефон](#)

Адрес: район Апшеронский, г. Апшеронск, ул. Пролетарская, 201



Прямая аренда от 600 м²

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Отчет: 10819/1026

Доходный подход (ЕОН)

Производство, 4000 м²

300 Р в месяц за м²

300 Р в месяц за м², всего 1 200 000 Р

Показать телефон
+7 865 555 55 55

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Согласен когда посмотреть?

Загляну когда посмотреть?

Агент
Компания
на Avito с 2023 года

О помещении

Вход: со двора
Отопленный объект: есть
Общая площадь: 4000 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 8,5 м

Страна: без страны
Отделочные: нет
Тип здания: премия
Максимальный срок аренды: 11 мес.

300 Р в месяц за м²

300 Р в месяц за м², всего 1 200 000 Р

Показать телефон
+7 865 555 55 55

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Согласен когда посмотреть?

Загляну когда посмотреть?

Агент
Компания
на Avito с 2023 года

Описание

АО "АЭМ" сдает в аренду складское помещение площадью 4000 м.кв., высота потолка 8,5 метров до ферм, пол бетон. Две въезды 4x4,20м. Асфальтированная стоянка перед помещением. Подходит под производственные, транзитно-парковочные, складские, оптово-распределительные, розничные, резервные складские помещения. Топливо предоставлять мощности по электроэнергии. Также в этом Литере находятся офисные и подсобные помещения площадью от 10 до 50 м2, возможно организовать полноценный логистический узел.

Большое количество парковочных мест, контроль доступа на территорию через КПП. Территория охраняется и находится под круглосуточным видеонаблюдением.

Мы находимся по адресу: г. Армавир, ул. Новороссийская, 2/4. Более подробную информацию можно получить по телефону.

О здании

Тип здания: другой

Количество парковочных мест: 10

Тип здания: другой

Парковка: на улице, парковка для грузового транспорта

на территории: 5 въездов и выездов
300 парковочных мест (110 свободных)

Помогите нам об этом

Агент
Компания
на Avito с 2023 года
Данные подтверждены

https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4000_m_2807455837?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIWRnV4dHRXZXgxdEVmSkxoljY9VHajz8AAAA

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Сдам складское помещение, 6000 м²

1920 000 Р в месяц

320 Р в месяц за м², без налога

Показать телефон
в 333 333 33 33

Написать сообщение
в 333 333 33 33

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Закрыть можно посмотреть?

Описание

Вход: с улицы

Складный вход: есть

Общая площадь: 6000 м²

Высота потолков: 10 м

Состояние: центральное

Тип аренды: прямая

Подписаться

Контакты

Иванов Александр Николаевич

О помещении

Вход: с улицы

Складный вход: есть

Общая площадь: 6000 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 10 м

Состояние: центральное

Тип аренды: прямая

Планировка: свободная

1920 000 Р в месяц

320 Р в месяц за м², без налога

Показать телефон
в 333 333 33 33

Написать сообщение
в 333 333 33 33

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Закрыть можно посмотреть?

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки продаж

Автомобильный трафик

Население и жиль в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Краснодарский край, Армавир, ул. Кирова, 93

Описание

Предлагается в аренду складской комплекс на территории Д - 6000 кв. м. объект находится в 95 Мзозав.

Подписаться

Контакты

Иванов Александр Николаевич

Предлагается в аренду складской комплекс категории D - 6000 кв. м. Объект находится в БС Москвы.

Деление складского комплекса на предлагается 6000 кв. м. Блок на 1 этаж, высота потолков 10.0 м., покрытие - стена. Нагрузка на пол 7.0 т/м². Ту, коммуникации и безопасность: телефония.

Парковка: для а/м от 10т, для в/м от 5-10т, для парковки а/м, - по 3840 руб. м²/год

Планы БТИ и дополнительную информацию отправлю по запросу

На объекте возможно организовать: сухой склад, сборочное производство

ID 12552-4-8

О здании

Тип здания: другой

Адрес здания: 0

Парковка: на улице

М 830823191 23 сентября в 10:03
100 просмотров / 10 сентября

Пожалуйста не обманывайте

1920 000 Р
в месяц

1920 Р в месяц за м², без налога

[Показать телефон](#)
в 10:00 по мск

[Написать сообщение](#)
Описание

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сколько можно посмотреть?](#)

[Выезд можно посмотреть?](#)

[Есть аренда?](#)
Компания

[Получить ответ](#)

[Данные подтверждены](#)

[Подписаться](#)

Регистрация: 10/09
Иванов Александр Иванович

https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_6000_m_8029231291?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJWRnV4dHRXZXgxZEVmSkxoljY9YVHajz8AAAA

Свободного назначения, 1100 м²

[Показать фото](#) [Сравнить](#) [Создать презентацию](#)





270 Р
в месяц за м²

270 Р в месяц за м², налог 267 000 Р

[Показать телефон](#)
в 10:00 по мск

[Написать сообщение](#)
Отправьте 50 сообщений в месяц

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

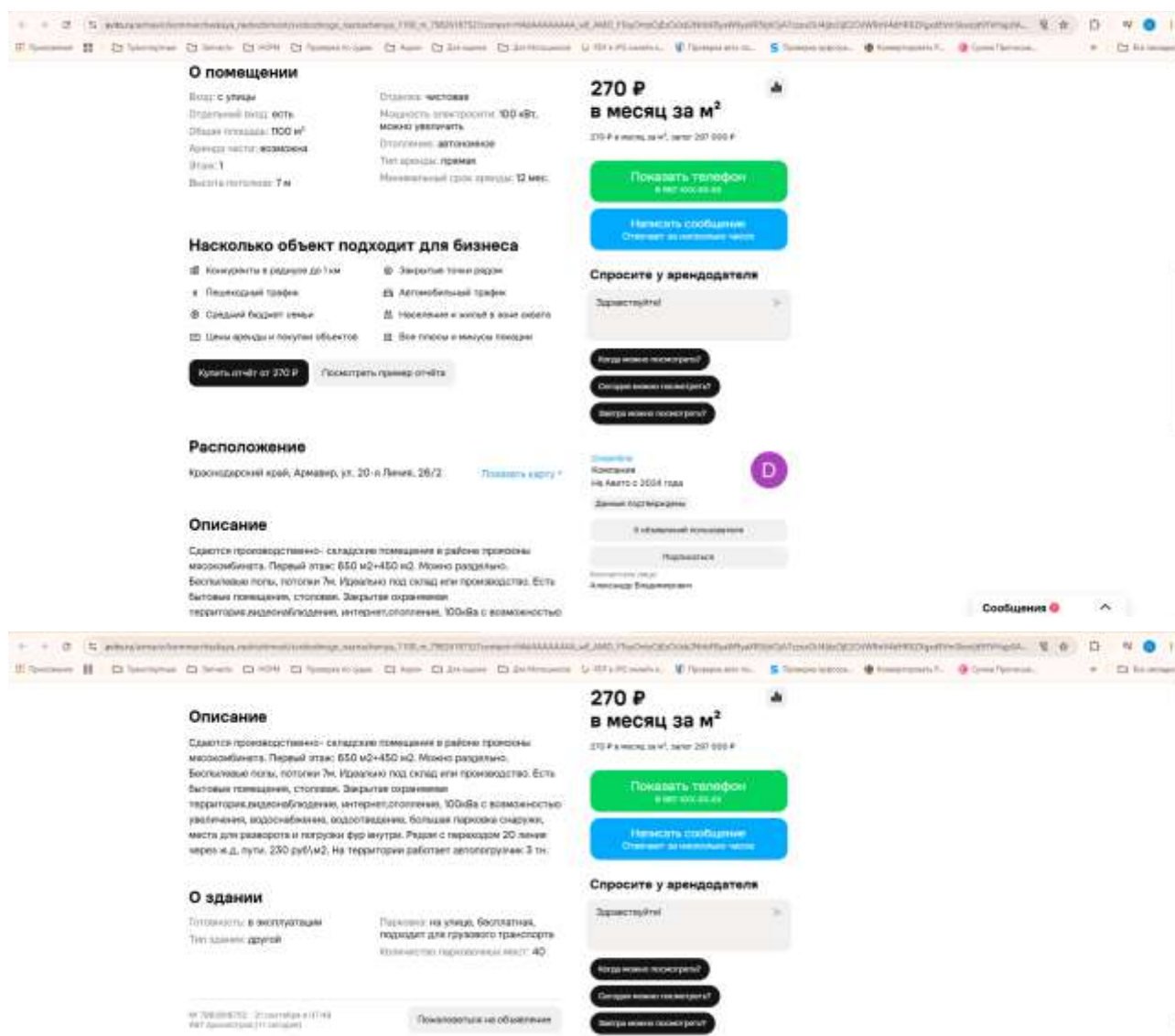
[Сколько можно посмотреть?](#)

[Выезд можно посмотреть?](#)

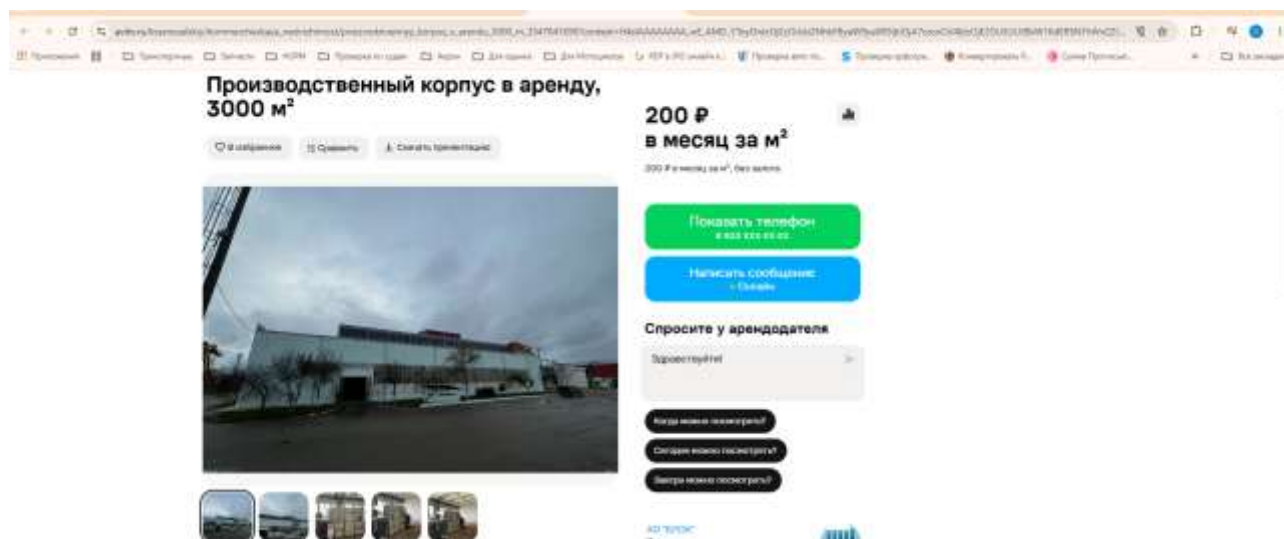
[Спросить](#)
Компания

на сайте с 2014 года



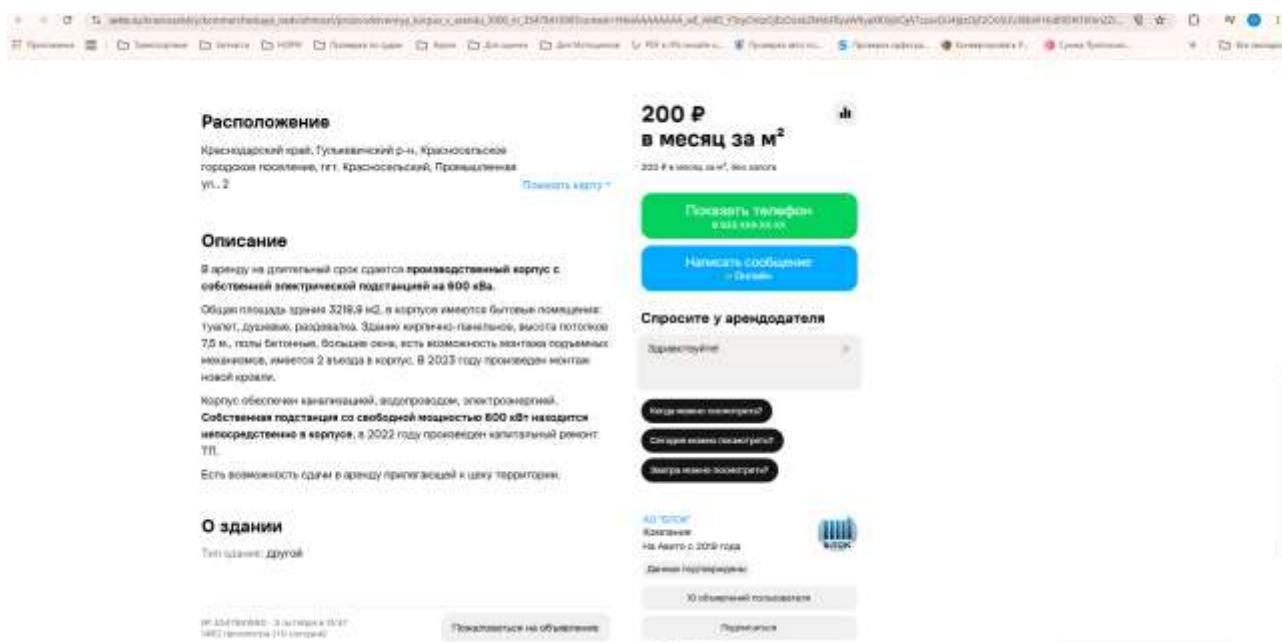
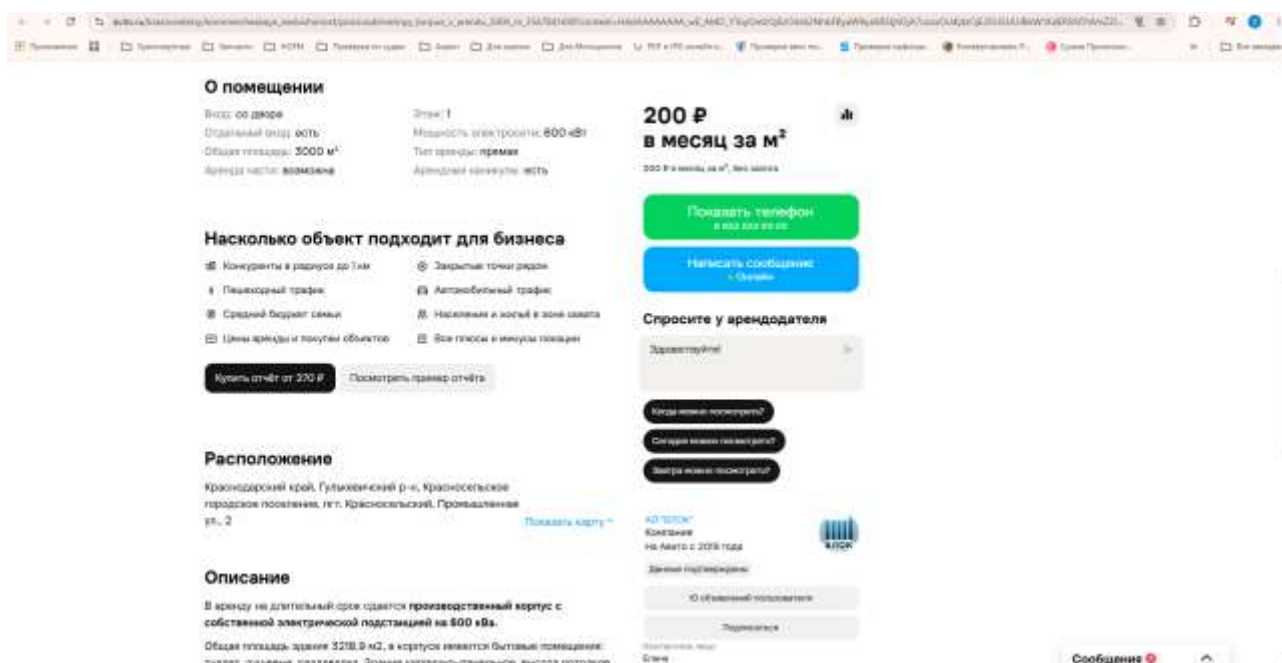


https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1100_m_7982618752?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIWRnV4dHRXZXgxZEVmSkxoljt9YVhHajz8AAAA

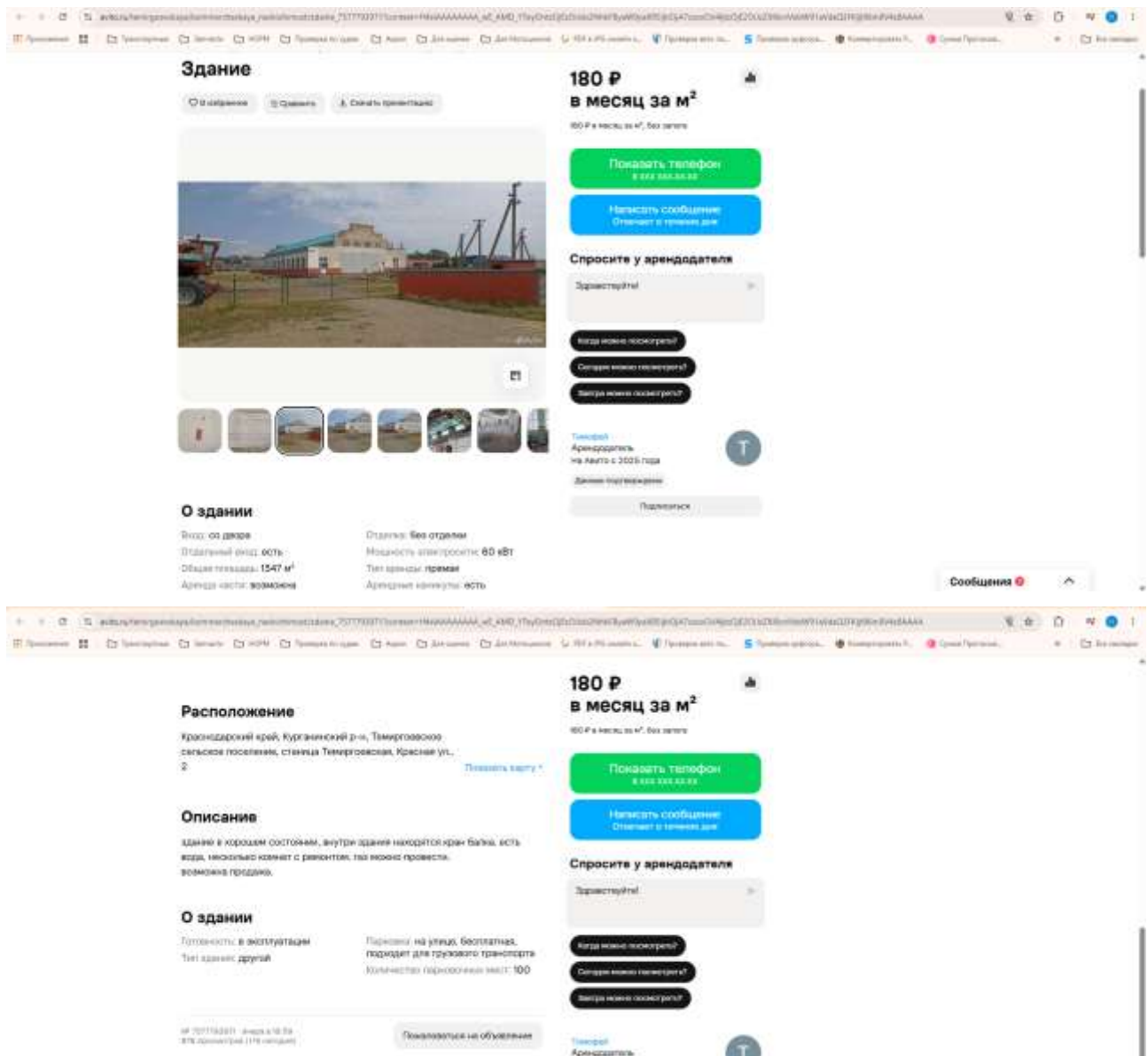


Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026



https://www.avito.ru/krasnoselskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_korpus_varendu_3000_m_3547841690?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFB2aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJSUUBBw1KdER5NThlVnZZIj9IVAFtT8AAAA



https://www.avito.ru/temirgoevskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7577793971?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0Ij4IjtzOjE2OiIsZXI0cnVobW91aVdaQ3FKIjt96m8V4z8AAAA

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" – Центр геодезии, картографии и кадастра по Южному федеральному округу
дополнительные органы регистрации прав

Ссылки на характеристических объекты исследования

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Расселл Т. Джерр Т.

Эддинг		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132670603			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:389		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23:38:0106053:0:35		
Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урунская, д. 1а		
Площадь, м²:	1125.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Эддинг ОВК		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1997		
Год завершения строительства:	1997		
Кадастровая стоимость, руб.:	23275394.34		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:335		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		

[illegible]

ПОДПИСЬ ИДЕНТИФИЦИРУЮЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00001454047074000522181330000079043 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПЬЮТЕРНОЙ РЕГИСТРАЦИИ Действителен с 24.12.2022 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
------------------------------------	---	-------------------

Primer 2, Host 3

[illegible]

[illegible]

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		
----------------	-----------------------	--	--

ПОДПИС И НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сироткин Юрий Юрьевич Инициалы: Ю.Ю.	Инициалы, фамилия
---------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Patients 1–10 are 1

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132670032			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:382		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23:38:0106053:0:36		
Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урунская, д. 1а		
Площадь, м²:	298,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Трубный склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1997		
Год завершения строительства:	1997		
Кадастровая стоимость, руб.:	4651327,31		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:77		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		

ПОДПИС И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T1424F07040005521434000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РКНДМСТР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
----------------------------	---	------------------------------

ПОДПИСЬ НАИМЕННОСТИ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309071454949700005512103400070044 Подпись: ПИЧУКОВ ОЛЕГ ЮРЬЕВИЧ РОСБАДСТР Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Рисунки 2, лист 3

		Этат	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132670032			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:382	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-735 11.11.2014 16:37:33
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:382-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: X0971648-017090000512180000000004	
		Выдано: ПЕРМСКОМУ ОБЛАСТНОМУ УПРАВЛЕНИЮ	
ПОЛНОЕ НАИМенование должности	РЕКЛАДИСР		ИННОВАТЫ, ФИО
	Заключен / 24.12.2022 по 01.01.2027		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30907145049790805512103000707044 Подпись: ПИНСКОГО ОЛЕГОВИЧА КОЗЛОВИЧА РОСЖАДАРП Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027			
		ИННОВАТЫ, ФИНАНСИР	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132670032			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:382	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ПОДПИСЬ ИЛИ ИЛИНОВА ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T142407000005221430000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РКН АДМІР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
-------------------------------	---	------------------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Уд. № 001/2026-132671188			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132671188			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-540		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246 17.09.2001 Фискал ГУП КК Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ по г.Армавиру		
Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
Площадь, м²:	2639,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб.:	41332753,08		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-335		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: X.0000143-0100000055121034000070044
 Владелец: ПУБЛИЧНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 РОСНАДАНТР
 Действителен с: 24.12.2007 по: 09.03.2021

ПОДПИСЬ ИДЕНТИФИЦИРОВАННОЙ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2			
Лист 2			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132671188			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-540	
Виды разрешенного использования:		нежилое	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов капитального строительства:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 26.06.2013	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кравченко Евгений Викторович, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАСТЮНИОН ЭСЭТ МЕНЕДЖМЕНТ", 7705794926	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
------------------------------	--	--	-------------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2, Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132671188			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-540	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-737 11.11.2014 16:02:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23-38/0106053-540-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309071450407070000051211030000700443 Выдано: 17.03.2020г. 07:04:04 МСК (МСК+04:00) РОСНАДРАСТ Действителен с 24.12.2022 по 01.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 4		
Лист № 2 раздела 2		
Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 4		
Всего листов выписки: 8		
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132671188		
Кадастровый номер:		23-38/0106053-540
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", выдан 09.07.2020
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной;	данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют
	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
6	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
10	Противоправные и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют
11		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

ПОДПИСЬ ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X50914024070400055212140000070401 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ РЕКЛАМА Действителен с 24.12.2007 по 09.01.2007	ИНТЕРНЕТ-БЮЛЛЕТЕНЬ
------------------------------------	--	--------------------

ПОДПИСЬ НАДВИЖНОСТНЫХ ДОБЕЖНОСТЕЙ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3990714540470900005121030000730441 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАЗПР Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-----------------------------------	---	-------------------

ПОДПИСЬ ИЛИ ИНОЙ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ		
			ИНСТИТУТ ФИЗИКИ	
		Сертификат: X997145407070000552143000007044 Выходные: ПУБЛИЧНО-ОТЧЕТАМ ИЛИ КОМПОНЕНТ РЕКАЛАМЕР Действителен с 24.12.2025 по 04.01.2027		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3090714549497000055121034000700441 Подпись: ПИЧУКОВИЧ ОЛЕГ ЮРЬЕВИЧ РОСНАДЗОР Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027			
		Инициалы, Фамилия	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132675874			
Кадастровый номер:	23:38:0106053-696		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23.00.00.03.1646.01А.13		
Местонахождение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урунская, д. 1а		
Площадь, м²:	47,2		
Назначение:	здание		
Наименование:	здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв.м;		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	619809.01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	здание		

ПОЛНОЕ ИМЯ И ОТЧЕЧНОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399071454040700000512103000070044 Подпись: ПЕРВЫНОВ ДАНИАЛ НАЗАРОВИЧ РОСНАДАН.Р Действителен до: 24.12.2025 по 08.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------------	---	-------------------

ПОДПИСЬ НАИМЕННОСТИ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309071454947988655121834800707844 Подпись: ПИЧУКОВ ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ РОСБАДСТР Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Рисунки 2, лист 3

		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132675874			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:696	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23-37/025/2014-713 11.11.2014 15:52:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:696-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверсес Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФонанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

ПОДПИС И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T142407040005521434000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РЕКЛАМСТР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
----------------------------	---	------------------------------



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132675874			
Кадстровый номер:		23:38:0106053:696	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T14247070405521813000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РСК/КАДСТР Действителен с 24.12.2022 по 09.03.2027	ПОЛНОЕ ИМЯ И ФАМИЛИЯ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	ИНСТИТУТ, ФИЛИАЛ
--	---	-------------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132674567			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-655		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013		
Размер присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00/00-03-1646-01А-08		
Местонахождение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урунская, д. 1а		
Площадь, м²:	267,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв.м;		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	6584778,44		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	не задано		

ПОЛНОЕ ИМЯ И ОТЧЕЧНОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3990714540407040005121034000070441 Выдано: ПЕТРОВИЧЕВ ПАВЛА ИВАНОВИЧ РОСНАКАД.Р Действителен до: 24.12.2025 по 08.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------------	--	-------------------

ПОДПИСЬ НАИМАСШЕГО ПОДПИСАТЕЛЯ ДОКУМЕНТА		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Сертификат: 309071454949700005512103400070044	
				Владельцем Цифрового Электронного Подписания	
ПОДПИСЬ НАИМАСШЕГО ПОДПИСАТЕЛЯ ДОКУМЕНТА	РОСБАДАНТР	Дата создания: 6.24.12.2022	до: 09.03.2027	Инициалы, Фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Рисунки 2, лист 3

		Этат	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132674567			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:655	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-727 11.11.2014 16:26:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:655-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраФонанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T1 664F07990A051218AC800027041 Выходные ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫЕ ПОДПИСАНИЯ РЕКАДАСТР Дата подписания: 24.12.2025, 08:41:00	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.000145-01707000055121030000700048 Подпись: ПИЧУКОВА ЕВГЕНИЯ ИВАНОВНА РОСНАДАНТР Действителен с 24.12.2027 по 09.03.2027			
		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

[illegible]

Федеральное публично-правовое предприятие «Роскадастр» – Центр геодезии, картографии и кадастра по Южному федеральному округу
 федеральное государственное учреждение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел I Лист I

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132674834			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-656		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00-00/03-1646-01А-09		
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урульская, д. 1в		
Площадь, м²:	172,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	учебно-противодиверсионный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв.м;		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	4621210,57		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330		
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 обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	не задано		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3090714549497000055121034000700441 Подпись: ПИНСКОГО ОЛЕГОВИЧА КОЗЛОВИЧА РОСЖАДАРП Действителен с 24.12.2027 по 09.03.2027			
		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Рисунки 2. Дискрет 3

		Знание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132674834			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:656	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-729 11.11.2014 16:28:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:656-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФонанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

ПОДПИСЬ ИЛИ ИЛИНОВАЯ ДОЛЖНОСТЬ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X509142407040005521434000070443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РЕКЛАМСТ Действителен до 24.12.2025 по 08.03.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
--------------------------------	--	------------------------------

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30907145049790805512103000707044 Подпись: ПИЧУКОВИЧ ОЛЕГ ЮРЬЕВИЧ РОСНАДАС.Р Действителен с: 24.12.2022 по: 09.03.2027			
		ИННОВАТЫ, ФИНАНСИРОВАНИЕ	
ПОДПИСЬ НАИЗМЕНАВАНАГО АДВОКАТА			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132674834			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:656	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

ПОДПИСЬ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЫО Сертификат: X.509(2)4B2F7C7E9A05522143A000577BA43 Владельца: ПУБЛИЧНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КОСМОСАМИН РК\КАДМСТР Дата подписания: 4.04.12.2022 вв. 10:41:2007	ИНТЕРНАЛЬНАЯ ФОРМА
------------------------------------	--	--------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132672483			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-583		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.08.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246 19.04.1994 Фискал ГУП КК Крайгехинвентаризация- Красное БТИ по г. Армавиру, Условный номер 23-38-3.1.2002-404		
Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
Площадь, м²:	2884,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1994		
Кадастровая стоимость, руб.:	55707249,37		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-335		
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:	23-38-0106053-646		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ ИМЯ И ФАМИЛИЯ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20071454040700000512103000070441 Владелец: ПУБЛИЧНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КАЗНАТ» Действителен до: 24.12.2025 по 08.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Рисунки 2, лист 3

		Этат	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132672483			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:583	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-701 11.11.2014 15:43:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:583-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T1 664F07990A051218AC000007041 Выходные ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ РЕКВИЗИТЫ Действителен с 24.12.2025 по 01.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.000145-01-970000055121030000700048 Владелец: ПЕТРОВИЧЕВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ РОСНАДЗАР Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027		Инициалы, Фамилия	
Полное наименование должности			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132672483			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:583	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

ПОДПИС И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T142407040005521434000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДМР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
----------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 9	
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132672483							
Кадастровый номер:			23:38:0106053:583				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК 23, зона 2							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	470287.14	2313038.46	-	0.1	данные	данные	
2	470302.15	2313019.53	-	0.1	данные	данные	
3	470304.85	2313021.6	-	0.1	данные	данные	
4	470308.82	2313016.58	-	0.1	данные	данные	
5	470319.21	2313024.58	-	0.1	данные	данные	
6	470327.91	2313013.82	-	0.1	данные	данные	
7	470324.51	2313012.4	-	0.1	данные	данные	
8	470324.17	2313012.8	-	0.1	данные	данные	
9	470317.08	2313007.3	-	0.1	данные	данные	
10	470316.97	2313006.32	-	0.1	данные	данные	
11	470315.18	2313004.95	-	0.1	данные	данные	
12	470314.3	2313005.03	-	0.1	данные	данные	

[illegible]

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Отчет: 10819/1026

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309F1C5D4970A0B05321E13AB00079443 Выдано: ЦИТАТОНО-ТЕХНИЧЕСКОМУ КОМПЕТЕНТУ РОСНАДРАСТР Дата выпуска: 1.24.12.2022 по 01.01.2027		
ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ		ИННОВАТЫ, ФИО ИЛИ И	

ПОДПИСЬ НАИМАСШЕГО ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3090714549479886551218348007078443 Владелец: ПЕТРОВИЧЕВ АНДРЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ РОСБАДСТР Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132677056			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-733		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.10.2013		
Размер присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00/00-03-1646-01А-06		
Местонахождение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урульская, д. 1а		
Площадь, м²:	214,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Лесной участок		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1980		
Кадастровая стоимость, руб.:	1657786,58		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		

[illegible]

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.000145-01-907000055121010000700044 Подпись: ПИЧУКОВА ЕВГЕНИЯ ИВАНОВНА РОСНАДАНТР Действителен с 24.12.2027 по 09.03.2027			
		Инициалы, Фамилия	
ПЕЧАТЬ УЧРЕЖДЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2, Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132677056			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-733	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-717 11.11.2014 16:45:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23-38/0106053-733-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30907145040707000005121103000070043 Выдано: 17.03.2020г. ЮРИДИКАЛ КОМПАНИЯ РОССИЯДСТР Действителен с 24.12.2022 по 01.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

ПОДПИСЬ ИЛИ ИНОЙ ДОКЛАДЧИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 0001145549797000051218103000070441		
		Выдано: 11.04.2020 09:45:43 (MSK)		
	РЕКЛАМА			Инициалы, Фамилия
		Действителен с 24.12.2020 по 09.03.2021		


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00001 6624707000000002180000000004
 Владелец: ПЕТРОВИЧ ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ
 РЕКАДАСТР
 Действителен с 24.12.2007 по 08.03.2007

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Patients 1 Jinet 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X9071454949790000552103000070004 Подпись: ПЛАНОВЫЙ ОБЪЕДИНЕННЫЙ КОЛЛЕГИЙ	Инициалы, фамилия
ПОДПИСЬ И ДИКТОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	РОСБАДАН.Р Действителен с 24.12.2007 по 09.01.2007	

Лист 2			
Листов			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132677310			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-751	
Виды разрешенного использования:		нежилое	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов капитального строительства:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кравченко Евгений Викторович, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАСТЮНИОН ЭСЭТ МЕНЕДЖМЕНТ", 7705794926	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000014004070400005121103000079043 Подписан: 17.08.2025 09:05:00 (UTC+03:00) РОСЦИАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 01.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
------------------------------	--	--	-------------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2, Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132677310			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-751	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-715 11.11.2014 15:58:58
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23-38/0106053-751-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309071450407070000051211030000700443 Выдано: 17.03.2020г. 07:00:00 МСК РОСНАДРАСТ Действителен с 24.12.2022 по 01.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: X90F145-24C97D8A8B5121BA3008E79AA
Выдано: ЦЕНТРАЛЬНОМУ АГЕНСТВУ КОСМОНАВИГАЦИИ
РОССИИ/МАСТЕР
Действителен с: 24.12.2023 по: 08.03.2027

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Удние			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132677810			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-840		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урунская, д. 1а		
Площадь, м²:	552,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	9668650,57		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-335		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3000714534970900005521813000075044 Выдано: ПЕТЕРБУРГСКОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ УНИВЕРСИТЕТУ РОСНАДАН.Р Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027	Инициалы, фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИЖАЮЩЕГОСЯ ДОЛЖНОСТИ		

			Лист 2
Знание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132677810			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-840		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Алексахина Нина Ивановна, дата завершения кадастровых работ: 29.07.2014		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кравченко Евгений Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАСТЭИШОН ЭСЭТ МЕНЕДЖМЕНТ", 7705794926		

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Рисунки 2, лист 3

		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 7	
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132677810			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:840	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23-37/025/2014-703 11.11.2014 15:35:11
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:840-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверсес Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФонанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

ПОДПИС И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T142407040005521434000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДМСП Действителен с 24.12.2025 по 04.01.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
----------------------------	---	------------------------------

Лист 4			
Наименование			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132677810			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-840	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;	Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", выдан 09.07.2020	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной;	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	5. Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрированы	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Противоположения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132677810			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:840	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

ПОДПИСЬ ИЛИ ИНОЙ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T142407040005521434000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РКН АДМ ПР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
----------------------------	--	------------------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

[illegible]

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ДОЛЖНОСТИ	Сервисный ID: 0001454670798005521433000079443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ РЕКЛАМА СР		ИНСТРУМЕНТЫ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА
	РЕКЛАМА СР Дата выдачи: 24.12.2025 № 00.01.2027		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Уд. № 01-001/2026-132676656			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132676656			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-698		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00/00-03-1646-01А-02		
Местонахождение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урульская, д. 1а		
Площадь, м²:	34,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	601194,13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	коммунально-бытовое		

ПОДПИС И НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30007145497900000552103000075044 Владелец: ПУБЛИЧНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «КАЗНАТ» РОСНАДАН.Р Действителен с: 24.12.2022 по: 09.03.2027	Инициалы, Фамилия

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ДОЛЖНОСТИ	Сервисный: 00001454670798000552143000007044 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ		ИНСТРУКЦИЯ, ФАМИЛИЯ
	РЕКАЛАМЕР Дата выдачи: 14.12.2025 № 00.01.2027		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2, Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132676656			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-698	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23-37/025/2014-721 11.11.2014 16:40:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23-38/0106053-698-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309071450407070000051211030000700443 Выдано: 17.03.2020г. 07:04:04 МСК РОСНАДРАСТ Действителен с 24.12.2022 по 09.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132676656			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:698	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Patients 1 Juncr 1

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132674240			
Кадастровый номер:	23:38:0106053-654		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23.00/00/03.1646.01/А.05		
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урунская, д. 1а		
Площадь, м²:	106		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	склад, лит. 3, общая площадь 106,0 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1980		
Кадастровая стоимость, руб.:	1717491.44		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053-330		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	коммунально-бытовое		

ПОДПИСИ ИЛИ ИНЫЕ ДОКЛАДЫ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X509142407040005521434000070443 Владельца: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДМР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	ИНТЕРНЕТ-ДОКУМЕНТ
--------------------------	---	-------------------

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30907145049790805512103000707044 Подпись: ПИЧУКОВИЧ ОЛЕГ ЮРЬЕВИЧ РОСНАДАНР Действителен с: 24.12.2022 по: 09.03.2027			
		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО	
ПОДПИСЬ НАИЗНАЧАТЕЛЯ ДОЛЖНОСТИ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Рисунки 2, лист 3

		Этатное	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132674240			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:654	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-719 11.11.2014 16:31:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:654-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ Сертификат: 300011654010700000051218000000000401 Выдано: ПРАВОУЧРЕЖДЕНИЮ НАЦИОНАЛЬНОЙ ПОЛИЦИИ РЕКАДАСТР Зарегистрировано: 24.12.2025, 08:00:00		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ			

Лист 4		
Лист № 2 раздела 2		
Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 5		
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132674240		
Кадастровый номер:		
23-38/0106053-654		
Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", выдан 09.07.2020		
данные отсутствуют		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		
данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
данные отсутствуют		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
данные отсутствуют		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Противоположения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности			инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132674240			
Кадстровый номер:		23:38:0106053:654	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

ПОДПИСЬ ИДЕНТИФИКАЦИОННОЙ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.509(2001)401407040000552121400000704014 Владельца: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РСК/АДМ/ТР Действителен с 24.12.2007 по 09.01.2007	ИНСТИТУТ, ФОНД
-------------------------------------	--	----------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Эддинг			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132670335			
Кадастровый номер:	23:38:0106053-387		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23:38:0106053-0:33		
Местонахождение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
Площадь, м²:	129,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Эддинг ОВК		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1997		
Год завершения строительства:	1997		
Кадастровая стоимость, руб.:	2071284,53		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:335		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		

[illegible]

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309071454949700005512103400070044 Подпись: ПИЧУКОВИЧ ОЛЕГ ЮРЬЕВИЧ РОСНАДАНТР Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027			
		ИННОВАТЫ, ФИНАНСИР	
ПОДПИСЬ НАИЗНАЧАТЕЛЬНОГО ДОЛЖНОСТИ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Рисунки 2, лист 3

Земле			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132670335			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:387	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-733 11.11.2014 16:23:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:387-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверсес Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

[illegible]

Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132670335				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-387		
	Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", выдан 09.07.2020	данные отсутствуют		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Претензии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132670335			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:387	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			

Масштаб 1:3000

Условные обозначения:



ПОСЛЕД. СТАНОВЛЕНИЕ ДОКТОРА

института, финансируемого

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132675589			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:695		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23.00.00.03:1646.01А.12		
Местонахождение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урунская, д. 1а		
Площадь, м²:	63,2		
Назначение:	здание		
Наименование:	здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв.м;		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	829913,76		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	здание		

ПОЛНОЕ ИМЯ И ОТЧЕЧНОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399071454040700000512103000070041 Подпись: ПЕТРОВИЧЕВ ПАВЛАР НАЗАРОВИЧ РОСНАДАН.Р Действителен с 24.12.2025 по 08.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------------	---	-------------------

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.0001450-017000005512103000070044 Владельцем ЦС (СЧ) является Министерство образования и науки Российской Федерации РОСНАДАНТР Действителен с 24.12.2007 по 09.03.2021			
		Инициалы, Фамилия	
Полное наименование должности			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2, Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132675589			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-695	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-711 11.11.2014 16:07:02
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23-38/0106053-695-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309071450407070000051211030000700443 Выдано: 17.03.2020г. Юридическое лицо/гражданин РОССАДАНТ Действителен с 24.12.2022 по 01.01.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.691+RUS-79980055218103000070041 Восстановлено: ПИЧЕЛОВ@РАСКОМНАЗ.МИВДН.РФ РОССКАДСТР Документ от: 24.12.2022 до: 01.01.2027			Инициалы, Фамилия

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОДПИСЬ ИЛИ НАДПИСЬ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X997145-0407000000000214300000700443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ РЕГИСТРАЦИЯ Действителен с 24.12.2007 по 09.01.2007	ИНСТИТУТ ФУНДАЦИИ
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Patients 1 Jinet 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132676228			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-697		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-38-3.1.2002-404		
Местонахождение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урульская, д. 1а		
Площадь, м²:	662,3		
Назначение:	здание		
Наименование:	административно-хозяйственное здание АЭС, лит. В, общая площадь 662,3 кв.м;		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1980		
Кадастровая стоимость, руб.:	13696442,45		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	здание		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X0001455405707000005121030000070004 Выдано: ПРАВОСЛУДИЕ-ОБРАЗОВАНИЕ РЕКВИЗИТЫ Дата подписания: 24.12.2022 в 10:01:00T	
ПОДПИСИ И ДОЛЖНОСТИ		ИННОВАТЫ, ФИЛИПАП

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.0001450-017000005512103000070044 Владельцем ЦС (СЧ) является ФАКУЛЬТЕТ ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОСНАДАНР Действителен с 24.12.2027 по 09.03.2027		Инициалы, Фамилия	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2, Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132676228			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-697	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-699 11.11.2014 16:34:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23-38/0106053-697-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309071450407070000051211030000700443 Выдано: 17.03.2020г. 09:05:04 МСК РОСНАДРАСТ Действителен с 24.12.2022 по 09.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

		Лист 4	
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132676228			
Кадастровый номер:		23-38-0106053-697	
		Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", выдан 09.07.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дозволений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрированы	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правотрансакция и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.0001450-017000005512103000070044 Восстановлено: 07.03.2022 09:00:00 РОСНАДЗАР Действительно с: 24.12.2022 по: 09.03.2027		Инициалы, Фамилия	
		Инициалы, Фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132676228			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:697	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Patients 1-1000

Этажное			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132670880			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:449		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23:38:0106053:0:89; Условный номер 23:38-3:2:2001-154		
Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урунская, д. 1а		
Площадь, м²:	2638,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Этажное слесарно-механическое пса		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999		
Год завершения строительства:	1999		
Кадастровая стоимость, руб.:	42568258,68		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:335		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		

ПОДПИС И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T142407040005521434000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДМР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
----------------------------	--	------------------------------

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.00014554-017000005512103000070044 Владельцем ЦС (СЧ) является ФАКУЛЬТЕТ ОБРАЗОВАНИЯ РОСНАДЗАР Действителен с 24.12.2027 по 09.03.2027			
		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2, Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132670880			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-449	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-725 11.11.2014 16:20:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23-38/0106053-449-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309071450407070000051211030000700443 Выдано: 17.03.2020г. ЮРИДИКАЛ КОМПАНИЯ РОССАДАНТ Действителен с 24.12.2022 по 01.01.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Лист 4			
Наименование			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132670880			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-449	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", выпдан 09.07.2020	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Противоположения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности			инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		
----------------	-----------------------	--	--

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	ΑΝΑΛΥΣΗ	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Удильное			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132675099			
Кадастровый номер:	23:38:0106053-657		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013		
Размер присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646:01A:11		
Местонахождение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
Площадь, м²:	609.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1994		
Кадастровая стоимость, руб.:	14683138.14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	не задано		

ПОДПИС И НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000145497970000552103000070004 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАНТ Действителен с 24.12.2007 по 09.01.2021	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---------------------------------	---	-------------------

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.000145-01707000055121030000700048 Подпись: ПИЧУКОВА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА РОСБАДАТР Дата создания: 24.12.2022 в 10:03:00T	
ПОЛНОЕ НАИМенование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Рисунки 2, лист 3

		Этат	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132675099			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:657	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-709 11.11.2014 15:32:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:657-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраФонизм" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T1 664F0799805521843000007044 Владелец: ПЕТРОВИЧ АХМЕДЖАНОВ АХМЕДЖАНОВИЧ РЕКВИЗИТЫ Даты выдачи: 24.12.2022, до: 01.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.0001450-017000005512103000070044 Владельца: ПЕТЕРБУРГСКОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСНАДЗАР Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027			
		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132675099			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:657	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Patients 1 Jinet 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:335		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.10.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, 1а.		
Площадь, м²:	24647 +/- 55		
Кадастровая стоимость, руб.:	22198074,08		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:38:0106053:387, 23:38:0106053:389, 23:38:0106053:449, 23:38:0106053:540, 23:38:0106053:555, 23:38:0106053:583, 23:38:0106053:751, 23:38:0106053:840, 23:38:0000000:5619		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	23:38:0106053:324		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей		
Сведения о кадастровом инженере:	Чайковская Наталья Леонидовна, дата завершения кадастровых работ: 11.07.2011		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20001654040700000512100000070004 Выдано: ЦИТАТИКО-ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ РЕКЛАДИСТ Действителен с 24.12.2007 по 08.03.2007	Инициалы, Фамилия
ПОДПИСИ ИДЕНТИФИКАЦИОННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ		

[illegible]

[illegible]

		Лист 4	
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630			
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335	
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"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.06.2017; реквизиты документа-основания: карта (план) от 27.06.2014 № 12-29/14-7392; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.12.2017; реквизиты документа-основания: карт (план) от 08.12.2017 № б/н выдан: АО "НЭСК-электросети"; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2019; реквизиты документа-основания: решение главного государственного санитарного врача по Краснодарскому краю от 04.03.2016 № 01-04-4672-16-13 выдан: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.10.2022; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.06.2023; реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; вид		
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСАТЕЛЬ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: XHNT16424F7B6A05C21E1A3D650E7BA41 Выдано: ПУБЛИЧНОМУ АДМИНИСТРАЦИИ КОСЛАВОН РКХ КАДАСТР Действителен до 24.12.2025 г. 10.05.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132669630			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-335	
		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.05.2026; реквизиты документа-основания: протокол «Об утверждении проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ГУП КК СВВУК «Кургантинский групповой водопровод» от 21.05.2008 № 87 выдан: Департамент по чрезвычайным ситуациям и государственному экологическому контролю Краснодарского края.	
Получатель выписки:		Кравченко Евгений Викторович, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАСТЮНИОН ЭСSET МЕНЕДЖМЕНТ", 7705794926	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00001400407040000512103000079043 Подписан: ПУБЛИЧНОЕ ОТЧЕТНОЕ ОБЩЕСТВО РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2022 по 09.01.2027	
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Primer 2. Diver 6

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132669630			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-697 11.11.2014 15:04:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:335-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T1 664F07990A051218AC000007044 Выходные ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫЕ ПОДПИСАНИЯ РЕКЛАДЫС-П Дата подписания: 24.12.2025, час: 08.43.2007	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок		Лист 7
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68		
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132669630		
Кадастровый номер:		23-38/0106053-335
	Именения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", выпдан 09.07.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Противоположения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности			инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132669630			
Кадастровый номер:		23-38/0106053-335	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОДПИСИ И ПЕЧАТЫ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сторожилов Александр Александрович		Сторожилов Александр Александрович	
ПОДПИСИ И ПЕЧАТЫ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ		ПОДПИСИ И ПЕЧАТЫ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ	
ПОДПИСИ И ПЕЧАТЫ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ		ПОДПИСИ И ПЕЧАТЫ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ	

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Отчет: 10819/1026

ПОДПИСЬ НАИМЕННОСТИ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3090714549497000055121034000709443 Владелец: ПЕТРОВИЧЕВ ЭРАСМОВИЧ КОЗЫБАЕВ РОСБАДАНТР Действителен с 24.12.2027 по 09.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30907145049790805512103000707044 Подпись: ПИЧУКОВИЧ ОЛЕГ ЮРЬЕВИЧ РОСНАДАНТР Действителен с: 24.12.2027 по: 09.03.2027			
		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО	
ПОДПИСЬ НАИЗНАЧАТЕЛЬНОГО ДОЛЖНОСТИ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132660630				
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470522.29	2313165.72	-	0.1
2	470522.02	2313166.18	-	0.1
3	470490.68	2313205.83	-	0.1
4	470477.77	2313222.19	-	0.1
5	470413.38	2313171.94	-	0.1
6	470410.27	2313171.78	-	0.1
7	470394.37	2313158.72	-	0.1
8	470392.31	2313155.53	-	0.1
9	470387.16	2313157.07	-	0.1
10	470373.14	2313138.13	-	0.1
11	470343.76	2313179.06	-	0.1
12	470276.48	2313127.41	-	0.1
13	470314.94	2313071.88	-	0.1
14	470249.65	2313020.78	-	0.1
15	470255.34	2313013.66	-	0.1
16	470282.21	2312979.93	-	0.1
17	470283.25	2312980.67	-	0.1
18	470285.62	2312977.18	-	0.1
19	470355.14	2313031.23	-	0.1
20	470355.61	2313030.62	-	0.1
21	470360.8	2313034.67	-	0.1
22	470359.1	2313036.83	-	0.1

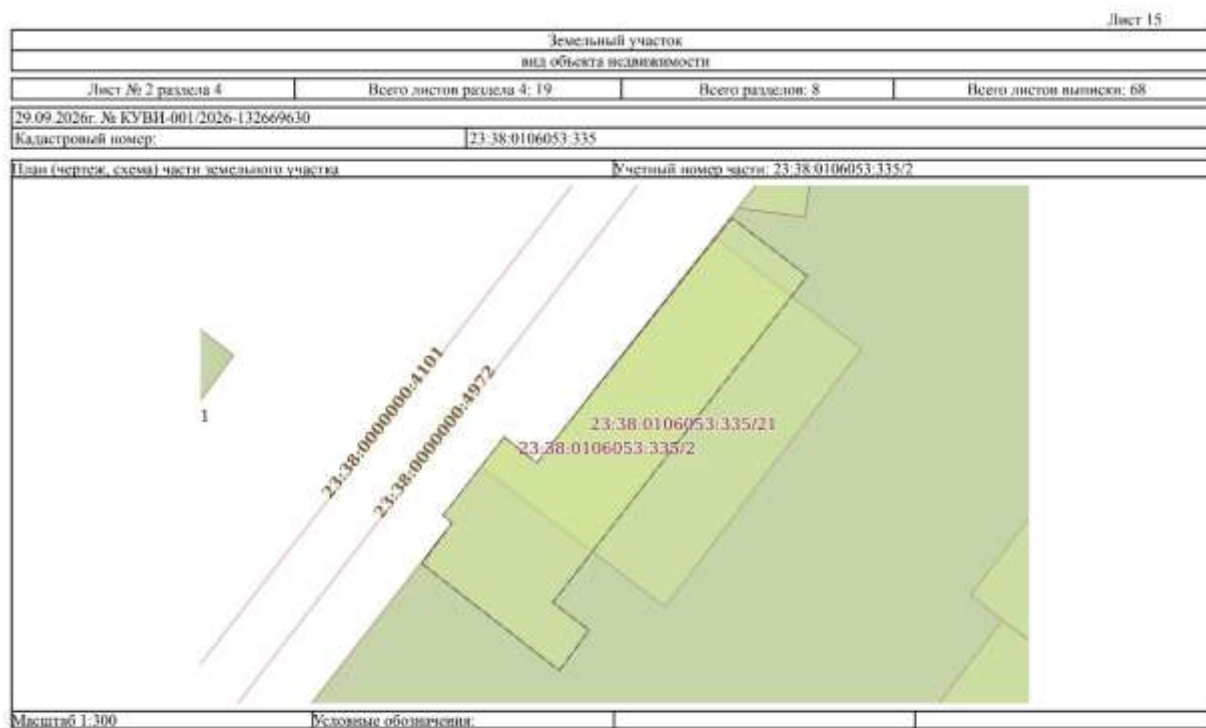
ПОДПИСЬ ИЛИ ИЛИНОВА ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X509142407040005521434000070443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РСКЛАД.СР Действителен с 24.12.2025 по 04.01.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
-------------------------------	--	------------------------------

Лист 13

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23:38:0106053-335		
1	2	3	4	5
23	470380.9	2313054.03	-	0.1
24	470386.98	2313058.83	-	0.1
25	470430.65	2313092.98	-	0.1
26	470425.65	2313099.36	-	0.1
27	470436.65	2313108.01	-	0.1
28	470435.17	2313109.9	-	0.1
29	470444.75	2313117.42	-	0.1
30	470446.22	2313118.42	-	0.1
31	470449.67	2313114.07	-	0.1
32	470464.94	2313126.04	-	0.1
33	470467.96	2313122.38	-	0.1
1	470522.39	2313165.72	-	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
--------------------------	--	--	-------------------	--

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Отчет: 10819/1026



ПОДПИСЬ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---------	--	-------------------

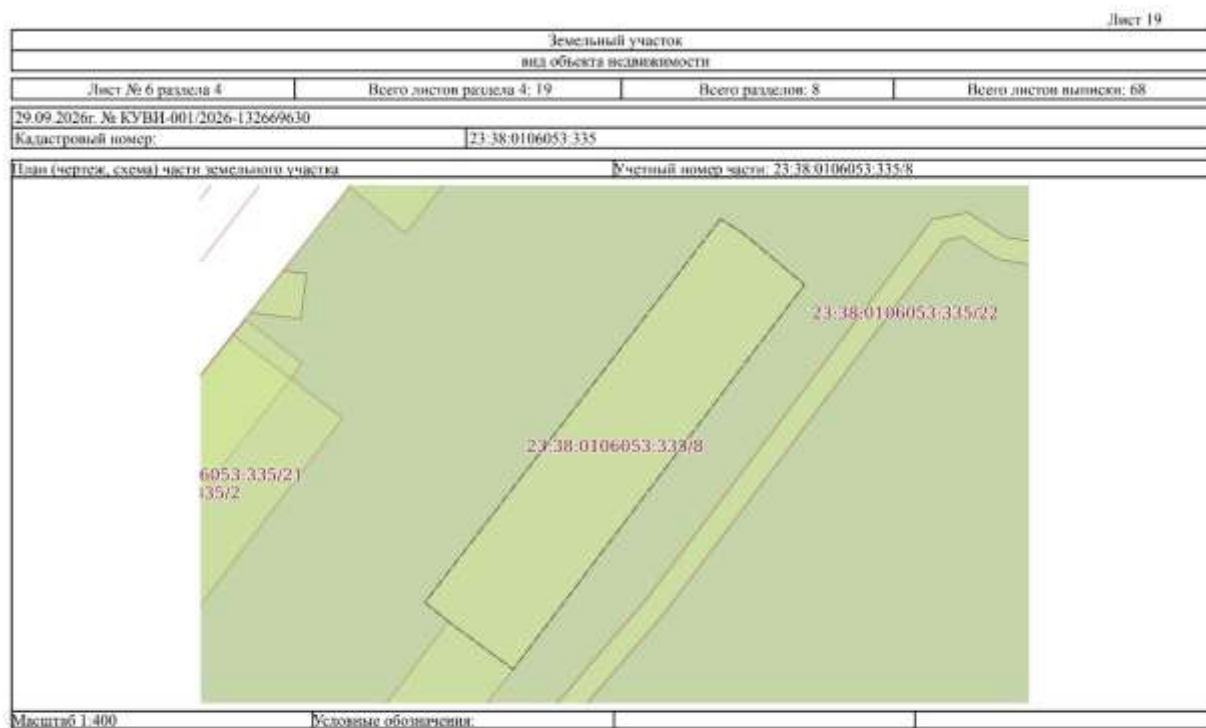
Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЕННО-ОБЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат X.509(4) #20140700000552121A3000007B443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ СЛУЖБА РОСНАДСПР Действителен с 24.12.2015 по 04.01.2017		ИНСТИТУТЫ, ФАКУЛЬТЕТЫ

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X9971454040794868522181330800079943 Выдано: ЦУАКИН-ИР-МОНАРХ.КЗ/ИД/САИИД РСК/АДМ-ИР Действителен с 24.12.2022 по 18.11.2027			
ПОДПИСЬ ИДНосителя ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

[illegible]



ПОДПИСЬ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---------	--	-------------------

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ПОЛНОЕ ИМЕННОКОДНОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809714540707000052214330000579043 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОМУ КОМПЬЮТЕРНОМУ ЦЕНТРУ Республика Казахстан Действителен с 24.12.2022 по 09.03.2027	Инициалы, Фамилия
-------------------------------	---	-------------------

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X9971454040794860522181330000079443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ РЕКАДАСТР Действителен с 24.12.2022 по 18.11.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ПОДПИСЬ ИДЕНТИФИЦИРОВАННОСТИ			

ПОДПИС И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X0907454040794060552181330000079043 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РСК/АДМ/СР Действителен с 24.12.2022 по 10.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
----------------------------	---	-------------------

[illegible]

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЯ И ОТЧЕТЧИКА ДОЛЖНОСТИ	Сериальный номер: 0097146-04-079480052218130000079443		
	Выдано: ПУБЛИЧНО-ОФИЦИАЛЬНО		
	РУКОВОДИТЕЛЬ		ИНТЕРНАЛ, ФИНАНСИ
	Дата подписания: 4.24.12.2022 в 10:41:2007		

ПОДПИСЬ ИДМ ИМЕННОСТЬ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00001454047074000522181330000079043 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПЬЮТЕРНОЙ СЛУЖБЕ РУКОВОДИТЕЛЬ Действителен с 24.12.2022 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---------------------------------	---	-------------------

[illegible]

ПОЛНОЕ ИМЯ И ФАМИЛИЯ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8090745407040000552103030000704643 Подпись: ПУШКИНОВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ РСКЗКАДСТР Действителен с 24.12.2022 по 08.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--	--	-------------------

ПОДПИСЬ ИЛИ ИНОЙ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000014540407000000002210300000000044 Выходные: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ РЕКЛАМАЦИЯ Действителен с 24.12.2025 по 04.01.2027	Инициалы, Фамилия

[illegible]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: X90914524079700005321843000070044
 Владелец: ПИЛОНОВ ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ
 РЕКЛАМА.РФ
 Действителен с 24.12.2025 по 09.03.2027

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЯ И ФАМИЛИЯ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	Серикбаев КАРИГ АЗЫР ОТАУБЕКОВИЧ 19830606000000000000	Вид документа: ПТС/ОТКРЫТО-ОТМЕЧАЕМЫЙ КОДАС/КОДИ	ИНСТИТУТЫ, ФИНАНСИИ
	ПОСЛАДСТВА	Действителен с 24.07.2025 по 01.01.2027	

ПОДПИСЬ ИЛИ ИНЫМИ ОБРАЗОМ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X9091454040704000052214330000070443 Выходные: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ РЕКЛАМА СР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПОДПИСЬ ИДНМОИДИННЭ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000145404707000052218130000079043 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПЬЮТЕРНОЙ СЛУЖБЕ РУКОВОДИТЕЛЬ Действителен с 24.12.2022 по 19.01.2027	ПОДПИСЬ, ФИО
-------------------------------	---	--------------

Лист 37

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132669630			
Кадастровый номер:		23:38:0106053-335	
23:38:0106053-335/24	13	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160, п. 8-11, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, указанные в п. 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон воздушных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) проводить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); е) в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (Н редакция Постановления Правительства Российской Федерации от 26.08.2013 № 736) в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 309071450407070605321133000079044

Подпись: 1775307070-070605321133000079044

ПОСЛАДАСТР

Действителен с 24.12.2022 по 09.01.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: X.00014-02-2010700005512103000070004
Выдано: 17/03/2010 09:40:00
РОСАВИАТ
Действителен с: 24.12.2007 по: 08.03.2017

[illegible]

ПОДПИСЬ ИДМ ИЛИ ИДНД ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00001454047074000522181330000079043 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПЬЮТЕРНОЙ СЛУЖБЕ РУКОВОДИТЕЛЬ Действителен с 24.12.2022 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	---	-------------------

Раздел 4.2. Лист 41

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23:38:0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23:38:0106053-335/1				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470406.44	2313074.14	-	0.1
2	470403.34	2313078.43	-	0.1
3	470402.63	2313079.23	-	0.1
4	470382.9	2313063.79	-	0.1
5	470386.98	2313058.83	-	0.1
1	470406.44	2313074.14	-	0.1

		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

[illegible]

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/3				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470408.35	2313134.27	-	0.1
2	470409.92	2315142.98	-	0.1
3	470405.06	2313143.98	-	0.1
4	470405.64	2313147.84	-	0.1
5	470394.28	2313149.72	-	0.1
6	470390.04	2313124.86	-	0.1
7	470401.42	2313122.91	-	0.1
8	470403.6	2313135.06	-	0.1
1	470408.35	2313134.27	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30007145454979000055210340000070044 Подпись: ПИЧУКОВА ОЛЕГОВА КОЗЛОВИЧ РОССАДАТОР Действителен с 24.12.2020 по 09.03.2021	Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИГАТЕЛЬНОЙ ДОЛЖНОСТИ		

Page 44

Земельный участок					Лист 44
вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8	
				Всего листов выписки: 68	
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630					
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/4					
Система координат МСК 23, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	470511.99	2313163.25	-		0.1
3	470500.63	2313177.65	-		0.1
2	470508.07	2313168.44	-		0.1
5	470492.14	2313178.57	-		0.1
4	470495.77	2313173.92	-		0.1
6	470472.84	2313163.33	-		0.1
7	470476.3	2313158.59	-		0.1
8	470467.48	2313151.53	-		0.1
10	470439.3	2313137.1	-		0.1
9	470463.79	2313156.22	-		0.1
11	470442.92	2313132.33	-		0.1
12	470438.06	2313128.59	-		0.1
13	470446.22	2313118.42	-		0.1
14	470449.67	2313114.07	-		0.1
1	470511.99	2313163.25	-		0.1
15	470464.94	2313126.04	-		0.1

ПОДПИС И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T142407040005521434000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДМР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
----------------------------	--	------------------------------

Index 45

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/5				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470444.52	2313175.13	-	0.1
2	470440.92	2313179.97	-	0.1
3	470460.16	2313194.26	-	0.1
4	470457.08	2313198.16	-	0.1
5	470460.19	2313200.55	-	0.1
6	470456.74	2313205.24	-	0.1
7	470420.11	2313176.64	-	0.1
8	470430.19	2313163.74	-	0.1
1	470444.52	2313175.13	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X90914545497900005521034000070044 Подпись: ПИЧУКОВА ЕВГЕНИЯ ВЛАДИСЛАВОВНА РОССКАДАТР Действителен с 24.12.2020 по 09.03.2021	_____ Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Земельный участок				Лист 40
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335-6				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470430.65	2313092.98	-	0.1
2	470425.91	2313098.77	-	0.1
3	470410.3	2313086.33	-	0.1
4	470411.63	2313084.64	-	0.1
1	470430.65	2313092.98	-	0.1
5	470403.34	2313078.43	-	0.1
6	470406.44	2313074.14	-	0.1

ПОДПИС И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T142407040005521434000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДМР Действителен с 24.12.2025 по 04.01.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
----------------------------	--	------------------------------

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630		Кадастровый номер: 23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/7				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470340.07	2313019.74	-	0.1
2	470338.17	2313022.17	-	0.1
3	470329.31	2313014.77	-	0.1
4	470331.07	2313012.68	-	0.1
1	470340.07	2313019.74	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3000714545497900005521030000070044 Подпись: ПИЧУКОВА ОЛЕГОВНА КОЗЛОВНА РОССАДАТОР Действителен с 24.12.2020 по 09.03.2021	Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИГАЮЩЕГОСЯ ДОКУМЕНТА		

Issue 4N

[illegible]

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/9				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470321.9	2313060.36	-	0.1
2	470318.42	2313065.41	-	0.1
3	470306.4	2313056.34	-	0.1
4	470307.27	2313055.17	-	0.1
5	470309.95	2313051.75	-	0.1
1	470321.9	2313060.36	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3000714545497900005521030000070044 Подпись: ПИЧУКОВА ОЛЕГОВНА КОЗЛОВНА РОССАДАНР Действителен с 24.12.2022 по 09.03.2027	_____ Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИГАЮЩЕГОСЯ ДОКУМЕНТА		

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 10 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/10				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	470431.83	2313114.26	-	0.1
2	470426.92	2313120.72	-	0.1
3	470422.55	2313117.51	-	0.1
4	470427.64	2313110.92	-	0.1
1	470431.83	2313114.26	-	0.1

ПОДПИС И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X99T142407040005521434000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДМТР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ
----------------------------	---	------------------------------

Лист 51				
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 11 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23:38:0106053:335/11				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470348.69	2313067.57	-	0.1
2	470344.49	2313073.27	-	0.1
3	470329.38	2313061.47	-	0.1
4	470333.41	2313055.97	-	0.1
1	470348.69	2313067.57	-	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ	
--------------------------	--	--	-------------------	--

Index 52

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 12 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
				Всего листов выписок: 68
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:			23-38-0106053-335	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/12				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470415.55	2313165.84	-	0.1
2	470411.24	2313170.57	-	0.1
3	470393.81	2313156.15	-	0.1
4	470398.22	2313151.26	-	0.1
1	470415.55	2313165.84	-	0.1

ПОДПИСЬ ИЛИ ИНОЙ ОБРАЗ ЛОЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00001454007000000512103400000004 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСБАДАТР Действителен с 24.12.2020 по 09.01.2021	Инициалы, Фамилия

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 13 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/13				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, определенная координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470308.74	2312999.9	-	0.1
2	470308.84	2313000.87	-	0.1
3	470310.24	2313001.95	-	0.1
4	470311.13	2313001.8	-	0.1
5	470312.89	2313003.13	-	0.1
6	470313	2313004.1	-	0.1
7	470314.3	2313005.03	-	0.1
8	470315.18	2313004.95	-	0.1
9	470316.97	2313006.32	-	0.1
10	470317.08	2313007.3	-	0.1
11	470324.17	2313012.8	-	0.1
12	470324.51	2313012.4	-	0.1
13	470327.91	2313013.82	-	0.1
14	470319.21	2313024.58	-	0.1
15	470319.76	2313025.63	-	0.1
16	470313.16	2313034.17	-	0.1
17	470308.75	2313030.81	-	0.1
18	470308.45	2313031.21	-	0.1
19	470298.78	2313023.78	-	0.1
20	470287.14	2313038.46	-	0.1
21	470255.34	2313013.66	-	0.1
22	470282.21	2312979.93	-	0.1
23	470283.25	2312980.67	-	0.1
24	470287.68	2312983.79	-	0.1



Лист 54

Лист 24

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 14 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
1	2	3	4	5
25	470288.42	2312982.83	-	0.1
26	470290.98	2312985.72	-	0.1
27	470290.79	2312986	-	0.1
28	470297.85	2312992.14	-	0.1
29	470298.7	2312991.97	-	0.1
30	470300.45	2312994.27	-	0.1
31	470302.02	2312995.46	-	0.1
32	470302.92	2312995.31	-	0.1
33	470304.56	2312996.53	-	0.1
34	470304.71	2312997.61	-	0.1
35	470306.06	2312998.69	-	0.1
36	470307.09	2312998.56	-	0.1
1	470308.74	2312999.9	-	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ			ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 15 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630		Всего листов выписок: 68		
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/14				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470463.97	2313185.15	-	0.1
1	470463.97	2313185.15	-	0.1
4	470461.62	2313183.45	-	0.1
2	470462.07	2313187.78	-	0.1
3	470459.72	2313186.09	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3000714545497900005521030000070043 Подпись: ПИЧУКОВА ОЛЕГОВНА КОЗЛОВНА РОССАДАНР Действителен с 24.12.2022 по 09.03.2027	_____ Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИГАТЕЛЬНОЙ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 16 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/15				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470408.66	2313113.48	-	0.1
2	470408.39	2313113.94	-	0.1
3	470404.41	2313119.04	-	0.1
4	470378.37	2313098.92	-	0.1
1	470408.66	2313113.48	-	0.1
5	470382.98	2313093.38	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30007145454979000055210340000070044 Подпись: ПИЧУКОВ@ПРАВООХРАНА.КЗ РОССАДАН Действителен с 24.12.2020 по 09.03.2021	Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИГАТЕЛЬНОЙ ДОЛЖНОСТИ		

Лист 57

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 17 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23:38:0106053:335/16				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470334.12	2313065.88	-	0.1
2	470328.52	2313073.38	-	0.1
3	470323.44	2313069.59	-	0.1
4	470329.04	2313062.09	-	0.1
1	470334.12	2313065.88	-	0.1

ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000014004070400005121813000070044 Подписан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2022 по 01.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 18 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
				Всего листов выписок: 68
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/17				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470490.68	2313205.83	-	0.1
2	470479.09	2313220.04	-	0.1
3	470467.42	2313210.99	-	0.1
4	470478.29	2313196.1	-	0.1
1	470490.68	2313205.83	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30007145454979000055210340000070044 Подпись: ПИЧУКОВ@ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫЕ.ORG.KZ РОСБАДАТ.Р Действителен с: 24.12.2020 по: 09.03.2021	_____ Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИГАТЕЛЕМ ДОКУМЕНТА		

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 19 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630		Всего листов выписки: 68		
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23:38:0106053:335/18				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точек	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, определенная координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	470420.04	2313130.87	-	0.1
1	470421.69	2313122	-	0.1
2	470424.76	2313124.68	-	0.1
4	470404.41	2313119.04	-	0.1
1	470421.69	2313122	-	0.1
6	470420.71	2313123.28	-	0.1
5	470408.39	2313113.94	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30007145454979000055210340000070044 Подпись: ПИЧУКОВ@ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫЕ.ORG РОСБАДАТР Действителен с 24.12.2020 по 09.03.2021	_____ Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИГАТЕЛЕМ ДОКУМЕНТА		

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 20 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/19				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, определенная координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470313.94	2313034.32	-	0.1
2	470331.3	2313048.04	-	0.1
3	470321.9	2313060.36	-	0.1
4	470309.95	2313051.75	-	0.1
5	470307.27	2313055.17	-	0.1
6	470287.14	2313038.46	-	0.1
7	470298.78	2313023.78	-	0.1
8	470308.45	2313031.21	-	0.1
9	470308.75	2313030.81	-	0.1
10	470313.16	2313034.17	-	0.1
11	470313.66	2313034.66	-	0.1
1	470313.94	2313034.32	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3000714545497900005521030000070043 Подпись: ПИЧУКОВ@ПРАВООХРАНА.КЗ РОССАДАН Действителен с 24.12.2020 по 09.03.2021	_____ Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИГАТЕЛЬНОЙ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 21 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/20				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470400.9	2313162.94	-	0.1
2	470400.33	2313163.62	-	-
3	470410.27	2313171.78	-	0.1
4	470412.52	2313171.9	-	-
1	470400.9	2313162.94	-	0.1
1	470475.92	2313220.75	-	-
2	470477.77	2313222.19	-	0.1
3	470477.78	2313222.18	-	-
1	470475.92	2313220.75	-	-

ПОДПИСЬ И ДИКТОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000145040709000053218030000070041 Владелец: ПП «ПРИКО-ПРАКТИКА» АО (ИНН 1205000000) РЕКЛАМАСТР Действителен с 24.12.2025 по 09.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИИ
---------------------------------	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 22 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630		Всего листов выписки: 68		
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23:38:0106053:335/21				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, определенная координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470360.8	2313034.67	-	0.1
2	470358.83	2313033.13	-	-
3	470349.58	2313045.3	-	0.1
4	470366.61	2313058.25	-	0.1
5	470373.97	2313048.57	-	-
6	470359.1	2313036.83	-	0.1
1	470360.8	2313034.67	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30007145454979000055210340000070044 Подпись: ПИЧУКОВА ОЛЕГОВНА КОЗЛОВНА РОССКАДСТР Действителен с 24.12.2022 по 09.03.2027	Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИГАТЕЛЬНОЙ ДОЛЖНОСТИ		

Лист 63

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 23 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 68				
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23:38:0106053:335/22				
Система координат МСК 23, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470285.62	2312977.18	-	0.1
2	470283.25	2312980.67	-	0.1
3	470282.21	2312979.93	-	0.1
4	470255.34	2313013.66	-	0.1
5	470249.65	2313020.78	-	0.1
6	470314.94	2313071.88	-	0.1
7	470276.48	2313127.41	-	0.1
8	470343.76	2313179.06	-	0.1
9	470373.14	2313138.13	-	0.1
10	470387.16	2313157.07	-	0.1
11	470392.31	2313155.53	-	0.1
12	470394.37	2313158.72	-	0.1
13	470410.27	2313171.78	-	0.1
14	470413.38	2313171.94	-	0.1
15	470477.77	2313222.19	-	0.1
16	470522.29	2313165.72	-	0.1
17	470467.96	2313122.38	-	0.1
18	470464.94	2313126.04	-	0.1
19	470449.67	2313114.07	-	0.1
20	470446.22	2313118.42	-	0.1
21	470444.75	2313117.42	-	0.1
22	470435.17	2313109.9	-	0.1
23	470436.65	2313108.01	-	0.1
24	470425.65	2313099.36	-	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0007145047070406053213300007944 Подпись: 177547070406053213300007944 РОСНАДАСТ Действителен с 24.12.2022 по 01.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---------------------------	--	---	-------------------

Лист 64				
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 24 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 28	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 68	
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335		
1	2	3	4	5
25	470430.65	2313092.98	-	0.1
26	470386.98	2313058.83	-	0.1
27	470380.9	2313054.03	-	0.1
28	470359.1	2313036.83	-	0.1
29	470360.8	2313034.67	-	0.1
30	470355.61	2313030.62	-	0.1
31	470355.14	2313031.23	-	0.1
1	470285.62	2312977.18	-	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
--------------------------	--	--	-------------------	--

Лист 65

Лист № 25

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 25 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 68
29.09.2026г. № КУВМ-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23:38:0106053:335/23				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470387.34	2313152.93	-	-
2	470385.23	2313144.14	-	-
3	470382.46	2313132.12	-	-
4	470379.93	2313119.98	-	-
5	470380.62	2313115.87	-	-
6	470382.58	2313112.89	-	-
7	470382.26	2313111.28	-	-
8	470364.89	2313098.24	-	-
9	470355.94	2313091.49	-	-
10	470349.31	2313086.48	-	-
11	470343.4	2313081.38	-	-
12	470334.9	2313074.15	-	-
13	470330.91	2313070.12	-	-
14	470332.08	2313068.45	-	-
15	470336.26	2313072.68	-	-
16	470344.7	2313079.86	-	-
17	470350.58	2313084.94	-	-
18	470357.14	2313089.89	-	-
19	470366.09	2313096.64	-	-
20	470384.08	2313110.15	-	-
21	470384.7	2313113.31	-	-
22	470382.52	2313116.63	-	-
23	470381.97	2313119.95	-	-
24	470384.42	2313131.69	-	-

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026

				Лист 66	
Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 26 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2. 28		Всего разделов: 8	
				Всего листов выписок: 68	
29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132669630					
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335			
1	2	3	4	5	
25	470387.19	2313143.7	-	-	
26	470389.26	2313152.38	-	-	
27	470390.18	2313155.25	-	-	
28	470390.7	2313156.01	-	-	
29	470388.69	2313156.61	-	-	
30	470388.36	2313156.14	-	-	
1	470387.34	2313152.93	-	-	
1	470481.28	2313211.83	-	-	
2	470478.9	2313209.57	-	-	
3	470479.62	2313207.73	-	-	
4	470481.51	2313207.55	-	-	
5	470483.35	2313206.18	-	-	
6	470487.26	2313200.71	-	-	
7	470491.15	2313196.46	-	-	
8	470497.45	2313189.75	-	-	
9	470504.95	2313182.03	-	-	
10	470505.59	2313181.04	-	-	
11	470505.91	2313179.89	-	-	
12	470505.52	2313177.68	-	-	
13	470505.41	2313175.53	-	-	
14	470506	2313172.04	-	-	
15	470508.56	2313167.52	-	-	
16	470511.4	2313164.54	-	-	
17	470513.61	2313163.91	-	-	
18	470517.15	2313165.64	-	-	
19	470520.55	2313168.04	-	-	
20	470519.3	2313169.62	-	-	
21	470516.13	2313167.37	-	-	
22	470513.43	2313166.05	-	-	

ПОДПИСЬ ИЛИ ИЛИНОВАЯ ДОЛЖНОСТЬ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X509142407040005521434000070443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДМР Действителен с 24.12.2025 по 04.03.2027	ИНТЕРНЕТ-ДОКУМЕНТ
--------------------------------	--	-------------------

		Земельный участок		Лист 07	
		вид объекта недвижимости			
Лист № 27 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8	
				Всего листов выписки: 68	
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630					
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335			
1	2	3	4	5	
23	470512.48	2313166.32	-	-	
24	470510.18	2313168.72	-	-	
25	470507.92	2313172.72	-	-	
26	470507.43	2313175.65	-	-	
27	470507.52	2313177.46	-	-	
28	470507.95	2313180	-	-	
29	470507.45	2313181.87	-	-	
30	470506.53	2313183.29	-	-	
31	470498.9	2313191.13	-	-	
32	470492.62	2313197.82	-	-	
33	470488.82	2313201.98	-	-	
34	470484.79	2313207.6	-	-	
35	470481.91	2313209.53	-	-	
36	470483.3	2313211.17	-	-	
37	470483.24	2313213.77	-	-	
38	470477.55	2313222.02	-	-	
39	470475.99	2313220.8	-	-	
40	470481.26	2313213.15	-	-	
1	470481.28	2313211.83	-	-	

ПОДПИСЬ ИЛИ ИЛИНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 89001452407000000551214330000070443 Выдано: 17.03.2025 09:25:00 (UTC+06:00) ПОСЛАДСТР Действителен до: 24.12.2025 по 00:00:00	ИНСТИТУТ, ФИЛИАЛ
----------------------------------	---	------------------

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 28 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 28		Всего разделов: 8
				Всего листов выписок: 68
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132669630				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-335		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-38-0106053-335/24				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	470379.59	2313052.99	-	-
2	470379.32	2313055.07	-	-
3	470375.34	2313054.55	-	-
4	470375.91	2313050.09	-	-
5	470379.59	2313052.99	-	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3000714545497900005521030000070044 Подпись: ПИЧУКОВА ОЛЕГОВНА КОЗЛОВНА РОССАДАТОР Действителен с 24.12.2020 по 09.03.2021	Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ НАДВИГАТЕЛЬНОГО ДОЛЖНОСТИ		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132674012			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-653		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013		
Разное присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00/00-03-1646-01А-04		
Местонахождение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урунская, д. 1а		
Площадь, м²:	187,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	2921575,49		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	коммунально-бытовое		

ПОЛНОЕ ИМЯ И ОТЧЕЧНОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39907145404070406051210300007044 Подпись: ПЕТРОВИЧ ОТАКОВИЧ КОЗЫБАЙ РОСНАДАН.Р Действителен до: 24.12.2025 по 08.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------------	--	-------------------

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Рисунки 2. Дискрет 3

		Этатное	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132674012			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:653	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-723 11.11.2014 16:43:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	предмет:		Весь объект
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:653-23/229/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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, выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраФонанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., выдан 02.06.2009

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X0001165404070000051218400000000441 Выдано: ПЕРМАНЕНТНО-ЭЛЕКТРОННО-ПОДПИСАНИЕ РЕКАДАСТР Защита: 1.24.12.2007 по 01.01.2007		Инициалы, Фамилия	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132674012			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:653	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X00011454047070000532181030000070041 Выдано: ЦСД ОБЩЕГО СЪЕЗДА ЖАНЖОЗЫН ПОДКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 09.01.2027	Инициалы, Фамилия
ПОДПИСЬ ИДЕНТИФИЦИРОВАННОСТИ		



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. № 661-26
от 16.10.2026 г.

В ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П.Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №4 от 07.10.2026 г. к Договору № Р-9/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «19» февраля 2026 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Выписки из ЕГРН;
2. Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Оцениваемые объекты находятся в удовлетворительном состоянии;
- Количественные и качественные характеристики:

Телефон: (499) 701-99-19
E-mail: info@tuam.ru
<http://www.tuam.ru>

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки (ОКС)

№	Наименование, назначение	Площадь, м²	Количество этажей	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Адрес	Год завершения строительства	Материал наружных стен	Назначение	Наличие отопления
1	Здание ОВК, нежилое	1125,1	3	23:38:0106053:389	5 128 115,42	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1997	ж/бетон, кирпич	производственное	Нет
2	Трубинный склад, нежилое	298,8	1	23:38:0106053:382	4 651 327,31	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1997	кирпич	складское	Нет
3	Нежилое здание, нежилое	2639,1	1	23:38:0106053:540	41 332 753,08	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	2013	бетонные	производственное	Нет
4	Здание трансформаторной, лит. О	47,2	1	23:38:0106053:696	518 378,35	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1995	кирпич	производственное	Нет
5	Учебно-производственный корпус, лит. А	267,5	2	23:38:0106053:655	3 964 662,98	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1987	кирпич	производственное	Да
6	Учебно-производственный корпус, лит. Б	172,7	1	23:38:0106053:656	2 559 616,06	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1987	кирпич	производственное	Нет
7	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех	2884,8	3	23:38:0106053:583	55 707 249,37	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1994	кирпич	производственное	Да
8	Линейный участок	214,8	1	23:38:0106053:733	3 183 587,32	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1980	кирпич	производственное	Нет
9	Линейный участок	107,5	1	23:38:0106053:751	1 765 902,50	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1980	кирпич	производственное	Нет
10	Нежилое здание	552,2	1	23:38:0106053:840	9 668 650,57	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	2012	бетонные	складское	Нет
11	Склад	34,5	1	23:38:0106053:698	601 194,13	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1987	кирпич	складское	Нет
12	Склад, лит. З	106,0	1	23:38:0106053:654	1 571 044,02	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1980	кирпич	складское	Нет

№	Наименование, назначение	Площадь, м²	Количество этажей	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Адрес	Год завершения строительства	Материал наружных стен	Назначение	Наличие отопления
13	Здание ОВК	129,2	1	23:38:0106053:387	2 071 284,53	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1997	кирпич	производственное	Нет
14	Здание трансформаторной, лит. Н	63,2	1	23:38:0106053:695	694 099,82	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1995	кирпич	производственное	Нет
15	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В	662,3	2	23:38:0106053:697	9 816 060,89	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1980	кирпич	офисное	Да
16	Здание слесарно-механического цеха	2638,9	2	23:38:0106053:449	42 568 258,68	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1999	кирпич	производственное	Нет
17	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М	609,1	1	23:38:0106053:657	9 027 574,65	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1994	кирпич	производственное	Да
18	Склад №2, №3, лит. Ж	187,8	1	23:38:0106053:653	2 783 415,73	г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	1987	кирпич	складское	Нет

- Коммуникации земельного участка – Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Исп. Тохирева А.И.
Тел.: 8(499) 701 99 19

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 1310/2026/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 № 1310/2026/СП134/765 от 23 апреля 2026 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 «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2026 г. по «28» мая 2027 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 07.10.2025 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(подпись) М.П.
«23» апреля 2026 г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор



(подпись) М.П.

(Пазарев П.Ю.)



Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10819/1026





РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 1057/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1057/2025/СП134/765 от 20.11.2025г. (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:	Шубина Татьяна Владимировна (ИНН 290707313635)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2025 г. по «13» декабря 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением 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. 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 трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
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 07.10.2025 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Шубина Татьяна Владимировна

Шубина

(Шубина Т.В.)