

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 10725/0926



ЛЛ•КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ 10725/0926

об оценке справедливой (рыночной) и ликвидационной стоимости помещения, назначение: нежилое, площадью 345.4 кв.м, этаж № 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Тушино, улица Вилиса Лациса, дом 27, корпус 3, помещение 3/1, кадастровый номер: 77:08:0003001:4780

Дата оценки:
18 сентября 2026 г.

Дата составления отчета:
18 сентября 2026 г.

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

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 №3 от 16.09.2026 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 помещения, назначение: нежилое, площадью 345.4 кв.м, этаж № 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Тушино, улица Вилиса Лациса, дом 27, корпус 3, помещение 3/1, кадастровый номер: 77:08:0003001:4780, по состоянию на 18 сентября 2026 г. составила:

68 300 000 (Шестьдесят восемь миллионов триста тысяч) руб. с учетом НДС (22%), или

55 983 607 (Пятьдесят пять миллионов девятьсот восемьдесят три тысячи шестьсот семь) руб. без учета НДС

Ликвидационная стоимость помещения, назначение: нежилое, площадью 345.4 кв.м, этаж № 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Тушино, улица Вилиса Лациса, дом 27, корпус 3, помещение 3/1, кадастровый номер: 77:08:0003001:4780, по состоянию на 18 сентября 2026 г. составила:

43 515 000 (Сорок три миллиона пятьсот пятнадцать тысяч) руб. с учетом НДС (22%), или

35 668 033 (Тридцать пять миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч тридцать три) руб. без учета НДС

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

18 сентября 2026 г.

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

Отчет: 10725/0926

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:.....	5
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ.....	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	9
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА 10	
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	11
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	12
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
13.3 Осмотр объекта оценки.....	12
13.4 Прочие источники информации	13
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
14.1 Имущественные права.....	14
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	14
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	16
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	16
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	16
14.7 Местоположение объекта оценки	16
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	19
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	20
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	25
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки.....	26
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	29

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	31
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
17.1 Обзор подходов к оценке	33
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки	34
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	35
18.1 Описание методики оценки	35
18.2 Определение арендных платежей	35
18.3 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	39
18.4 Определение чистого операционного дохода	46
18.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу	47
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	49
19.1 Описание методики оценки	49
19.2 Выбор единиц сравнения	49
19.3 Выбор объектов-аналогов	49
19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	53
19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	57
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	60
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	60
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	61
20.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки	62
21. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	94

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата составления отчета	18 сентября 2026 г.
Порядковый номер отчета	10725/0926

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Основание для проведения оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №3 от 16.09.2026 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
Помещение, назначение: нежилое, площадью 345.4 кв.м, этаж № 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Тушино, улица Вилиса Лациса, дом 27, корпус 3, помещение 3/1, кадастровый номер: 77:08:0003001:4780	
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
-	
1.3	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	
1.4	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»	
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
Доверительное управление	
2	Цель оценки
- 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» - 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
- Справедливая (рыночная) стоимость - Ликвидационная стоимость	
4.2	Предпосылки стоимости

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

Отчет: 10725/0926

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 объектом оценки в короткие сроки	
5	Дата оценки
«18» сентября 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	

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

Отчет: 10725/0926

форме электронного документа (файла) в формате.pdf	
10	Прочая информация
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
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 18.09.2026 г. (включительно)	

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

Отчет: 10725/0926

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 БАСМАННЫЙ, 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 БАСМАННЫЙ, 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: 10725/0926

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: 10725/0926

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.).

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 в 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. Выписка из ЕГРН от 11.09.2026г. № КУВИ-001/2026-123516161;
2. Письмо-представление.
3. Фотоматериалы;

13.3 Осмотр объекта оценки

Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Согласно Заданию на оценку характеристики и техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации,

предоставленной Заказчиком. Оценка проводится из допущения о том, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует предоставленным фото.

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 1. 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 были предоставлены 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

Помещение, назначение: нежилое, площадью 345.4 кв.м, этаж № 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Тушино, улица Вилиса Лациса, дом 27, корпус 3, помещение 3/1, кадастровый номер: 77:08:0003001:4780.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование	Показатель
Сведения о здании, в котором расположен объект оценки	
Адрес	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Тушино, улица Вилиса Лациса, дом 27, корпус 3, помещение 3/1
Назначение	Жилое
Кадастровый №	77:08:0003001:1023

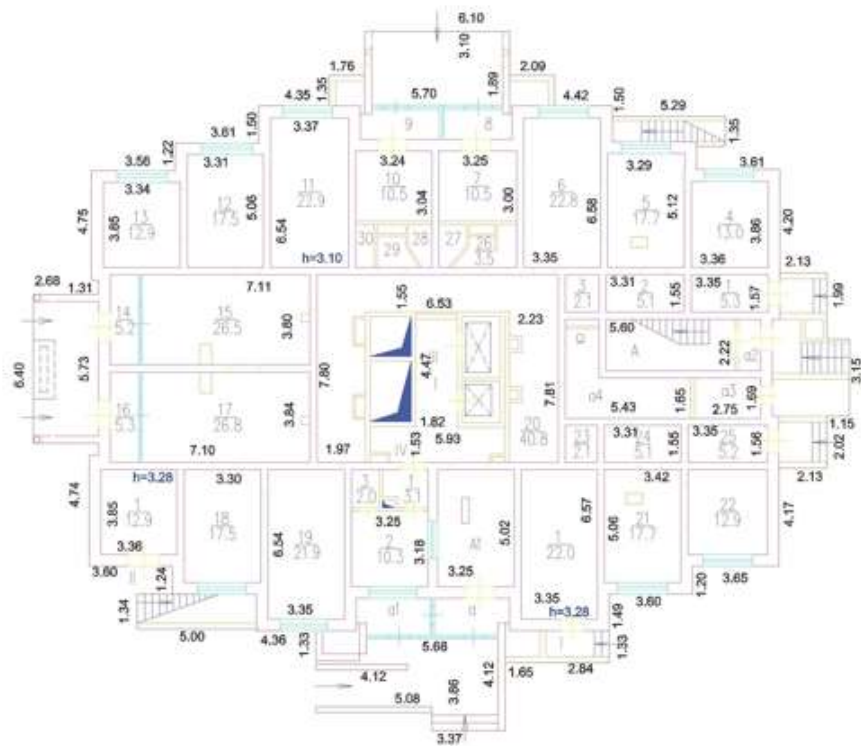
Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10725/0926

Наименование	Показатель
Кадастровая стоимость, руб.	1 446 166 254,39 руб.
Год ввода в эксплуатацию	2005
Общая площадь, кв.м	5 946,8 кв. м
Материал стен	Железобетонные Монолитные
Материал перекрытий	Железобетонные
Количество этажей	16
Сведения о помещении	
Кадастровый №	77:08:0003001:4780
Кадастровая стоимость объекта, руб.	27 123 688,64
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв. м, в том числе:	345,4
Высота, м	-
Внутренняя отделка	Стандарт
Текущее использование	Помещение свободного назначения, текущее использование — офис
Наличие отдельного входа	Да

Источник информации: Публичная кадастровая карта (<https://nspd.gov.ru/>), Выписки из ЕГРН; https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=83698, фотоматериалы

Таблица 3. поэтажный план



Источник информации: технические документы

Территория и парковка

Таблица 4. Сведения о прилегающей территории и парковке.

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

Источник информации: фотоматериалы

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

Отчет: 10725/0926

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Оцениваемое помещение имеет отделку – стандарт в хорошем состоянии.

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ Объекта оценки может быть определен на уровне от 0 до 20%.

Характеристика технического состояния – «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».

Таблица 5. 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 мероприятия 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

Объект оценки используется по назначению (офисное помещение).

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 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

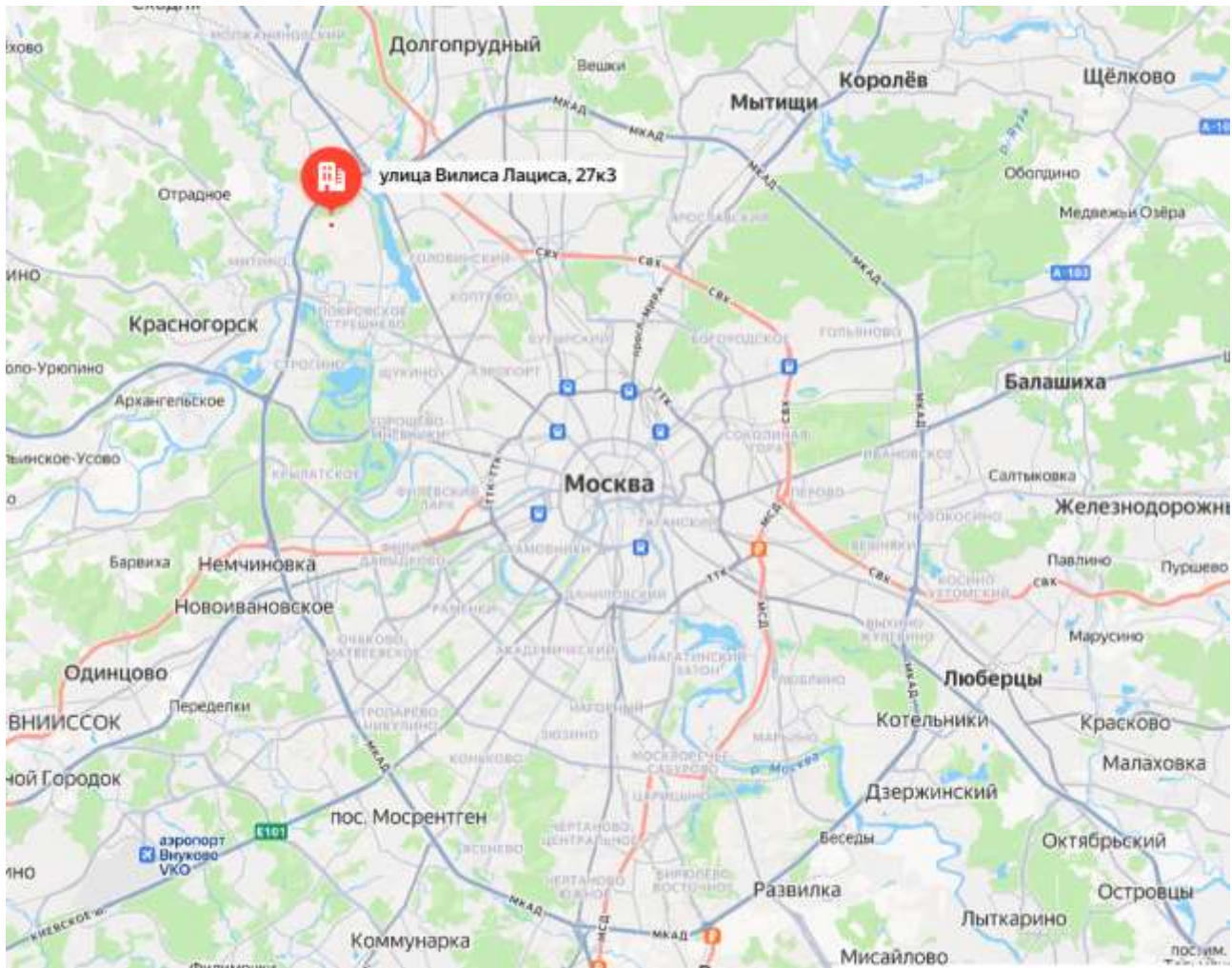
Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Тушино, улица Вилиса Лациса, дом 27, корпус 3, помещение 3/1.

Таблица 6. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Регион	Москва
Населенный пункт	г. Москва
Административный округ	СЗАО
Район	Северное Тушино
Ближайшая станция метро	Планерная
Удаленность от станции метро	15 мин пешком
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Внутриквартально
Окружение оцениваемого объекта	Жилая и административная застройка

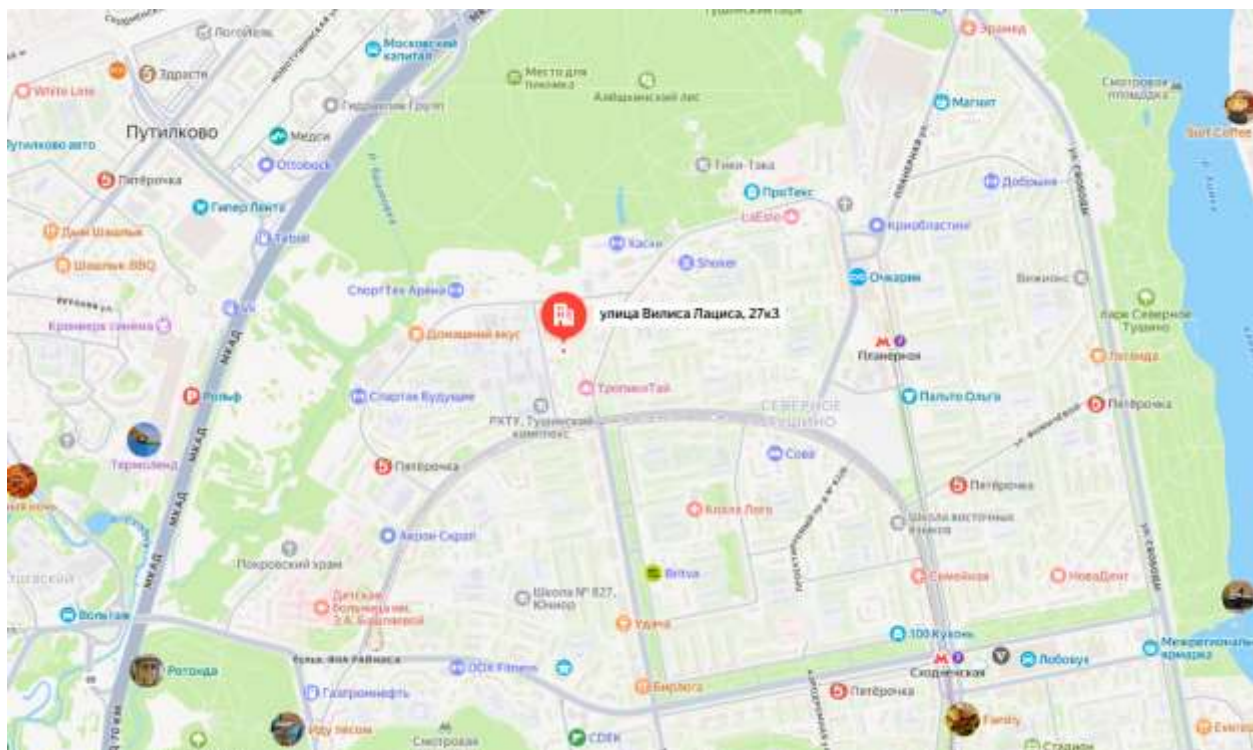
Источник: Яндекс-карты.

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>

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

Отчет: 10725/0926

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 коммерческого назначения.

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 в качестве офисного помещения.

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 на сентябрь 2026 г.¹

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).

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%).

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

Рисунок 1. Показатели опроса.

Результаты опроса: сентябрь 2026 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (%, дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	6,6 (6,2)	4,6 (4,6)	4,0 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,1 (6,0)	5,2 (4,9)	4,2 (4,1)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,5 (14,5)	12,4 (12,2)	10,0 (10,0)	8,6 (8,6)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,5 (0,6)	1,2 (1,3)	1,7 (1,7)	1,8 (1,8)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,2	2,2 (2,2)	2,5 (2,5)	2,7 (2,7)	2,8 (2,8)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	14,3	10,4 (10,2)	7,5 (8,0)	7,0 (7,0)	6,5 (6,5)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-3,5 (-3,2)	-2,6 (-2,5)	-2,1 (-1,9)	-1,4 (-1,5)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	468	508 (510)	486 (483)	495 (489)	501 (497)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	400	430 (420)	436 (430)	446 (439)	457 (450)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	79,9 (78,4)	88,8 (86,6)	94,0 (92,7)	97,2 (95,8)
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	56	64 (63)	56 (58)	56 (57)	56 (57)

Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	7,9 (8,3)	7,6 (7,4)	5,8 (5,7)	4,5 (4,6)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,7	108,7	109,3 (109,4)	110,6 (110,9)	112,5 (112,8)	114,5 (114,6)
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	4,1 (4,1)	2,2 (2,5)	2,5 (2,6)	2,3 (2,3)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	125,2	130,4 (130,4)	133,4 (133,7)	136,6 (136,9)	140,3 (139,8)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68	82 (85)	54 (59)	51 (50)	44 (48)

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (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 (6,8-9,5)	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (1,7)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2030 – 2034 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,3-2,1 (1,5-2,0)	

1 В скобках – результаты опроса в июле 2026 года.
 2 Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.
 3 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.
 4 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.
 Даты проведения опроса: 28 августа – 1 сентября 2026 года.
 Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 33 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина. Примечание к графикам: верхняя и нижняя границы закрашенной области равны максимальному и минимальному прогнозу. Более яркая область в центре – диапазон от 10 до 90 перцентили.

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 большой 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 доллар, 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.

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.

На дату оценки ключевая ставка составляла 14% годовых,² оставаясь без изменения по сравнению с предыдущим решением совета директоров Банка России. Для рынка это не стало сюрпризом – большинство аналитиков заранее прогнозировали именно такой сценарий. При этом риторика ЦБ после заседания стала более осторожной: регулятор отметил усиление ценового давления (рост цен ускорился до 5–6% в пересчете на год), указал на временные ограничения производственных мощностей в отдельных отраслях и растущие проинфляционные риски.

² rbc.ruiz.ru

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении г. Москва, январь-июнь 2026 г.

Рисунок 1. Основные социальные и экономические показатели

	Июнь 2026 г.	В % к		Январь- июнь 2026 г. в % к январю- июню 2025 г.	Справочно		
		маю 2026 г.	июню 2025 г.		июнь 2025 г. в % к		Январь- июнь 2025 г. в % к январю- июню 2024 г.
					маю 2025 г.	июню 2024 г.	
Индекс промышленного производства, %	x	98,5	108,0	112,1	93,8	102,4	107,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей	1 156 446,5	86,4	109,0	112,8	100,6	98,6	101,4
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	580,5	134,3	162,1	109,1	87,3	174,5	147,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	715 132,8	97,3	112,0	107,6	97,3	102,6	103,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	430 168,3	101,4	101,6	101,7	100,9	102,2	103,2
Индекс потребительских цен, %	x	100,6	105,0	105,0	100,2	107,5	108,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	105,6	115,2	107,0	100,0	101,0	103,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	11 328	98,7	102,4	98,4	97,3	60,6	60,8

	Май 2026 г.	В % к		Январь- май 2026 г. в % к январю- маю 2025 г.	Справочно		
		апрелю 2026 г.	маю 2025 г.		май 2025 г. в % к		Январь-май 2025 г. в % к январю- маю 2024 г.
					апрелю 2025 г.	маю 2024 г.	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ¹⁾	1 366 709,8	x	x	100,1	x	x	101,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	183 650,6	93,3	109,0	115,6	93,5	112,5	111,3
реальная	x	93,0	104,1	110,1	92,9	103,9	102,1
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	3 033 919,1	46,6	393,0	103,1	33,8	29,1	77,9

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

Отчет: 10725/0926

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Москвы%20в%20январе-июне%202026%20года».pdf>

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 – ПСН, офисное помещение;
- Местоположение – г. Москва, ЧТК-МКАД.

Согласно данным Справочника АБН-Консалт, 9-е издание, 2026 г. офисные объекты подразделяются на:

1. Офисные объекты класса «А» – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А».
2. Офисные объекты класса «В» – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В».
3. Офисные объекты класса «С» и ниже – это офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.
4. Офисные особняки – это отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенное конструктивное и планировочное решения, историческую и архитектурную ценность.

На основе представленных классификационных признаков и анализа фактических параметров оцениваемого объекта:

Оцениваемое помещение является офисным помещением класса «С», расположенным в жилом здании 2005 года постройки.

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

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

Отчет: 10725/0926

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 офисной недвижимости г. Москвы, 1 полугодие 2026 г.³

Рисунок 2. Ключевые индикаторы

	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение ¹	20 171	21 929	22 522	22 804
Новое строительство ¹	526	754	593	875
Чистое поглощение ¹	1 227	629	53	118
Объем сделок ¹	2 266	1 424	420	1 000
Класс Prime	89	82	15	50
Класс А	1 471	729	172	350
Класс В+	587	456	173	400
Уровень вакантности	4,8%	5,3%	7,6%	8,5%
Класс Prime	6,1%	1,5%	6,2%	6,5%
Класс А	6,0%	6,4%	10,5%	11,0%
Класс В+	3,9%	5,1%	6,8%	7,3%
Ставка аренды ²	26,4	29,4	31,0	32,5
Класс Prime	56,3	75,7	79,7	80,0
Класс А	29,4	31,1	34,3	33,5
Класс В+	24,8	27,9	25,5	25,0
ОРЕХ – Класс Prime	10,6	13,8	15,0	15,0
ОРЕХ – Класс А	8,3	8,9	10,0	10,0
ОРЕХ – Класс В+	5,8	5,5	6,5	6,5

По итогам I полугодия 2026 года объем нового строительства составил 593 тыс. кв. м против 48 тыс. кв. м за аналогичный период прошлого года. Данный результат является рекордным объемом ввода в I полугодии с 2014 года. К концу года объем нового строительства может составить 875 тыс. кв. м (+16% г/г). При этом сохраняется высокая вероятность корректировки прогноза ввиду переноса планов по вводу в эксплуатацию ряда проектов. Несмотря на высокие объемы строительства, свободное предложение пополнится лишь ограниченным количеством площадей: 237 тыс. кв. м от прогнозируемого объема представлено крупными штаб-квартирами, еще 378 тыс. кв. м было

³ <https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/0c6/zhocdxagkpy5txri8he2wg3azo1c0n6s/IBC-Real-Estate-OFFICE-Q2-2026.pdf>

реализовано до ввода в эксплуатацию или не вышло в рынок. Таким образом для аренды и покупки доступно всего 260 тыс. кв. м, или 30%.

По итогам I полугодия 2026 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 7,6% (+3,1 п.п. г/г). Стремительный рост индикатора обусловлен, во-первых, выходом на рынок крупного проекта Moscow Towers с суммарной офисной площадью 170 тыс. кв. м, что привело к резкому росту показателя в классе А до 10,5% (x2 год к году). Во-вторых, на фоне высокой девелоперской активности в последние годы на вторичный рынок начали выходить большие объемы лотов от розничных инвесторов, которые приобрели офисные блоки и этажи не для собственного пользования. Доля свободных площадей в объектах, введенных в 2025–2026 годах составляет 36%, или 290 тыс. кв. м, что привело к росту индикатора в целом по Москве на 1,3 п.п. На фоне общего замедления темпов роста экономики и охлаждения деловой активности уровень вакантности в целом по Москве продолжит расти. Ожидается, что к концу 2026 года общий индикатор может составить 8,5%.

Рисунок 3. Доля свободных площадей по итогам I пол. 2026 года

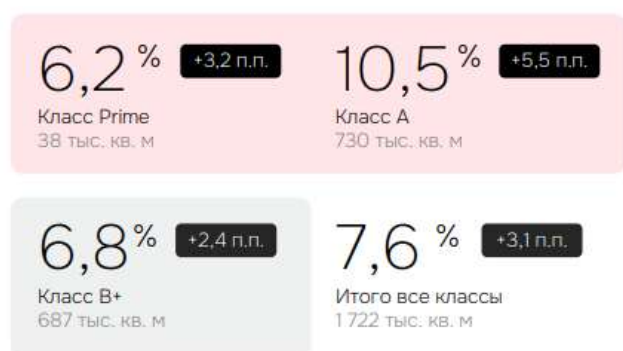
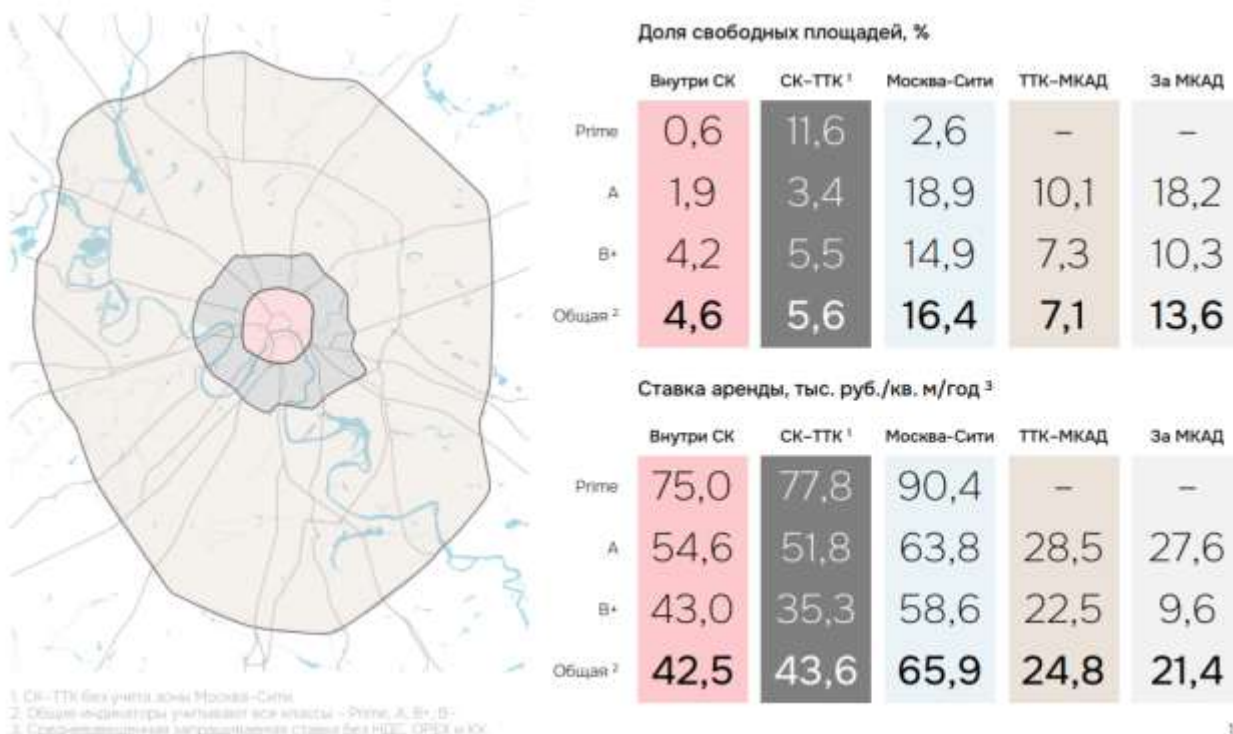


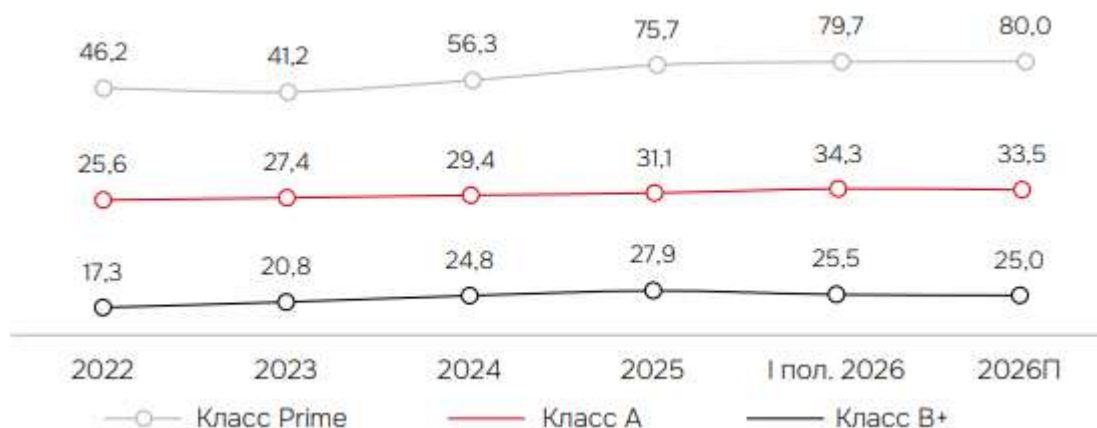
Рисунок 4. Ключевые показатели по классам и локациям



По итогам I полугодия 2026 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по Москве составила 31,0 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС, OPEX и КУ (+5% г/г). Рост средневзвешенного индикатора обусловлен выходом на вторичный рынок более дорогостоящих

офисных блоков и этажей в недавно введенных бизнес-центрах и вымыванием с рынка дешевых лотов. Разнонаправленная динамика арендных ставок сохраняется. Ставки аренды на опции в отдельных наиболее востребованных проектах продолжают расти. В наименее ликвидных лотах с длительным сроком экспозиции начались точечные снижения. Несмотря на общее замедление темпов роста экономики и охлаждение деловой активности, ожидается, что рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды в целом по Москве продолжится. По итогам 2026 года индикатор может достигнуть 32,5 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС, ОРЕХ и КУ (+10% г/г).

Рисунок 5. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды, тыс. руб./кв. м в год



По итогам I полугодия 2026 года сумма купленных и арендованных площадей составила 420 тыс. кв. м, что на 33% ниже результата год к году. В условиях снижения платежеспособности арендаторов и на фоне стратегий экономии со стороны бизнеса растет доля аренды и класса B.

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 – офисное помещение;
- Местоположение – г. Москва, ЧТК-МКАД.

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 7. 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.
ПСН	15	150 000	350 000	250 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 8. 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.	Медиана цен- арендная ставка за 1 кв. м/год, руб.
ПСН	15	20 000	40 000	30 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

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

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.

Внутренняя отделка

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Наличие отдельного входа

Данная поправка отражает тот факт, что при наличии отдельного входа у объекта его стоимость, как правило, увеличивается.

Другие факторы, учитывающие особенности объекта

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.

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».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 9. 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
Тип объекта оценки	офисное помещение	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6 Справочник АБН-Консалт, 9-е издание, 2026 г. (среднее значение)	-

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

Рыночная 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 – офисное помещение;
- Местоположение – г. Москва, ЧТК-МКАД.

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

Таблица 10. Аналоги для расчета средней арендной ставки

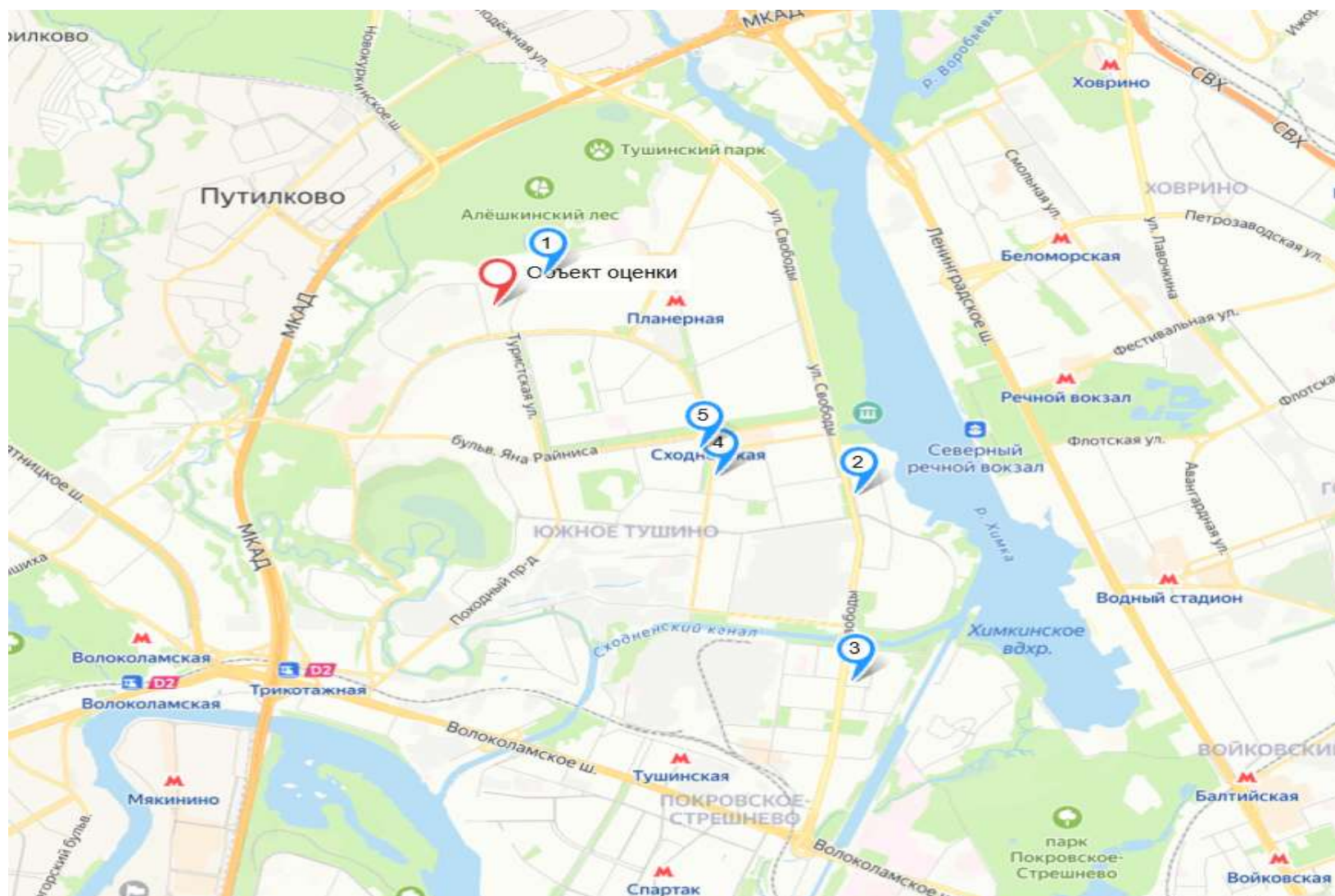
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
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	г. Москва, улица Вилиса Лациса, 27к3	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лациса, 21К2	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 42	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 18	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 50	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 37
Округ	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Месторасположение (ценовая зона)	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД
Станция метро	Планерная	Планерная	Сходненская	Тушинская	Сходненская	Сходненская
Удаленность от метро, мин	15	12	15	19	3	2
Расположение относительно первой линии	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Вид использования	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объектов	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	1 эт.	1 эт.	1 эт.	1 эт.	цоколь	1 эт.
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Общая площадь кв. м	345,4	103,6	100,0	172,0	180,8	460,0

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

Отчет: 10725/0926

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Техническое состояние	Хорошее/Стандартный ремонт	Хорошее/Стандартный ремонт	Хорошее/Стандартный ремонт	Хорошее/Стандартный ремонт	Хорошее/Стандартный ремонт	Хорошее/Стандартный ремонт
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	25 483	24 000	30 000	26 549	36 522
Корректировка на налоги, не включенные в ставку	-	-	-	-	-	-
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	ЭР	Нет	Нет	Нет	ЭР
Интернет-сайт		https://www.cian.ru/rent/commercial/324662774/?context=4.LD3QfqJkBE.bl6uqQpzJauMp0nJ-eD9qtfrDbCl5yX9T_nb1Rab-gstaoLhGsZtHMpe81kQeA18ioyV28jB3jWlbg_P_rSGnq8agF8avc1MtS4o9L-1znWlcDclGHP7&mISe archSessionGuid=f0c8e494d7563db8f6f6b7f7841c3a23	https://www.cian.ru/rent/commercial/333290972/?context=4.YyNHywVKdxl.bmENJTROiiG4CAW3SigoAI3hEw4UYHMMW7w45h_pR8pHfQrCnHZFWWpyWzeELdtQlYqOX1AzDqzjHmCbNnP6PbO_evKmCMeA6hwxTKlIFjJnAJlh7nOG&mISe archSessionGuid=f0c8e494d7563db8f6f6b7f7841c3a23	https://www.cian.ru/rent/commercial/332241051/?context=4.Aru0II0UhaQ.FaLYf1SykDMiTtXrFT-mjVrcytK1qqntvXtm4iHf eXhZ75iKKcJbL4u6FMF0zNWUXeysoN2XbR9snXOEhkkeC2_AeZOM4RqsZBXEn1rXmpLD1PFyoRz&mISe archSessionGuid=f0c8e494d7563db8f6f6b7f7841c3a23	https://www.cian.ru/rent/commercial/333624863/?context=4.okoDMXgmhGU.609kiVOPJx45rTTkm4BV9IzByhojx84HClPt72n21Vny3iyc9hbV0zJDINrHICktevj4DhESyTORz8uWnGf e3S3jV_lzAJgfWksOcLxG9vaERldDn9U_&mISe archSessionGuid=edc9e8b821e336f39e6d1fc06f5206ce	https://www.cian.ru/rent/commercial/323670720/?context=4.7CSZ_tNYR1M.sQhKYUB_ngKwdv7FntUj6j-_GujKOa9OGLbL9WQ005VZxhRQma2cjiFKqgcfoPyNHG10qQo8uMSqMJe7bjKNXQpp9ehWZPUiAK8Vkt dnXbuzYwBND42j&mISe archSessionGuid=edc9e8b821e336f39e6d1fc06f5206ce

Карта 4. Местоположение объекта оценки и аналогов на карте



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

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

Отчет: 10725/0926

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. 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, включенные в арендную плату

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 6. Значение корректировки

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 недвижимости-2026 г. Операционные расходы. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 11. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	ЭР	Нет	Нет	Нет	ЭР
Размер корректировки, %		-14,9%	0,0%	0,0%	0,0%	-14,9%

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Значение корректировки на уторговывание принимаются в размере -5,0% (А группа).

Рисунок 7. Значение корректировки на уторговывание

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Начало периода	Период времени	Средняя стоимость на кв. м	По периодам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,32	0,36	0,34	0,35	0,34	0,33
2	Офисные и другие общественные помещений и зданий, в том числе автозаправочных и ремонтных (СТО) с земельным участком	0,35	0,33	0,33	0,34	0,33	0,33
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,30	0,38	0,34	0,35	0,34	0,33
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,33	0,33	0,38	0,33	0,38	0,32
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке с земельным участком - в зависимости от назначения и близости к населенному пункту	0,70	0,31	0,36	0,37	0,37	0,33
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от назначения и возможности коммерческого использования участка	0,74	0,33	0,36	0,37	0,37	0,33
7	Возможности (земельная, производственная) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,33	0,33	0,34	0,38	0,35	0,33
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,35	0,38	0,35	0,34	0,36	0,34
9	Офисные и другие общественные помещений и зданий	0,30	0,38	0,35	0,35	0,35	0,33
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,30	0,38	0,35	0,34	0,36	0,34
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,33	0,38	0,35	0,33	0,32	0,38

Источник: <https://www.statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>

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.

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

Отчет: 10725/0926

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.

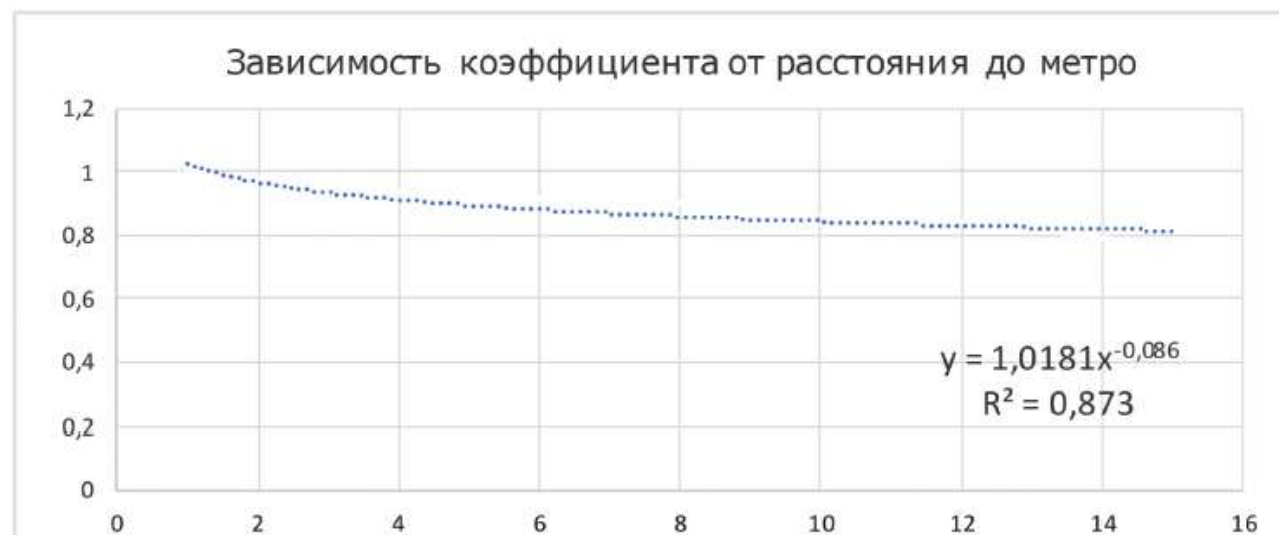
Рисунок 8. Значение корректировки

Территориально-ценовая зона

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ЧТК И МКАД							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,55	0,52	0,53	0,46	0,51	0,58	0,56	0,57
	продажа	0,55	0,54	0,55	0,45	0,53	0,59	0,57	0,60
Торговые	аренда	0,52	0,59	0,54	0,54	0,59	0,61	0,66	0,56
	продажа	0,55	0,54	0,53	0,51	0,58	0,57	0,63	0,54
Производственно-складские	аренда	0,77	0,80	0,76	0,75	0,77	0,80	0,79	0,80
	продажа	0,77	0,76	0,77	0,73	0,75	0,79	0,82	0,79

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание

Расстояние до ст. метро, мин.пешком



Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание

Расположение относительно первой линии

Таблица 1

Корректировка на красные линии при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0.88	0.95	0.92
Офисные	0.95	1.00	0.98
Производственные	1.00	1.00	1.00
Складские	1.00	1.00	1.00

Таблица 2

Корректировка на красные линии при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0.88	0.92	0.90
Офисные	0.96	1.00	0.98
Производственные	0.98	1.00	0.99
Складские	0.98	1.00	0.99

Источник: <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026>

Таблица 12. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	г. Москва, улица Вилиса Лациса, 27к3	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лациса, 21К2	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 42	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 18	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 50	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 37
Округ	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Ценовая зона	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД
Расположение относительно первой линии	Внутриквартальное	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Станция метро	Планерная	Планерная	Сходненская	Тушинская	Сходненская	Сходненская
Удаленность от метро, мин	15	12	15	19	3	2
Коэффициент коррект. на расположение относительно округа	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57
Корректировка на расположение относительно округа	-	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на расположение относительно первой линии	-	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Итого корректировки	-	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Коэффициент зависимости удаленности от метро	0,8066	0,8222	0,8066	0,7903	0,9263	0,9592

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

Отчет: 10725/0926

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на удаленность от метро	-	-2%	0%	2%	-13%	-16%

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.

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

9. Корректировка на тип объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась (согласно методике расчета, все объекты рассматриваются как встроенные помещения, поскольку все объекты могут сдаваться частями/блоками).

10. Этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше, а также в цоколе/подвале.

Корректировка применялась к аналогу №4, расположенному в цокольном этаже, в отличие от оцениваемого объекта и остальных аналогов (1 этаж).

Рисунок 9. Корректировка на этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание

Таблица 13. Расчет корректировки на этаж расположения

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Этаж расположения	1 эт.	1 эт.	1 эт.	1 эт.	цоколь	1 эт.

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

Отчет: 10725/0926

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	12,00%	0,00%

11.Корректировка на площадь

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

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

12.Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа увеличивает стоимость объекта.

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

13.Внутренняя отделка

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

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

14.Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели и техники)

Наличие мебели и техники в хорошем состоянии повышает стоимость офисно-торговых объектов.

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 14. Расчет арендной ставки

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	25 483	24 000	30 000	26 549	36 522
1	Корректировка на налоги, не включенные в ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	25 483	24 000	30 000	26 549	36 522
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	-14,9%	0,0%	0,0%	0,0%	-14,9%
	Скорректированная арендная ставка	21 686	24 000	30 000	26 549	31 080
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная арендная ставка	20 602	22 800	28 500	25 222	29 526
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	20 602	22 800	28 500	25 222	29 526
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	20 602	22 800	28 500	25 222	29 526
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	20 602	22 800	28 500	25 222	29 526
7	Корректировка на местоположение и окружение	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
	Скорректированная арендная ставка	20 190	22 344	27 930	24 717	28 936
8	Корректировка на удаленность от метро	-1,90%	0,00%	2,05%	-12,93%	-15,91%
	Скорректированная арендная ставка	19 806	22 344	28 504	21 522	24 332
9	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	20 190	22 344	27 930	24 717	28 936
10	Корректировка на этаж расположения	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	19 806	22 344	28 504	24 105	24 332
11	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 806	22 344	28 504	24 105	24 332
12	Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 806	22 344	28 504	24 105	24 332
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв. м в год	19 806	22 344	28 504	24 105	24 332
-	Коэффициент вариации, %	13,37%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	2	3	4	4
-	Удельный вес аналога, %	15,79%	31,58%	21,05%	15,79%	15,79%
-	Итого рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год	24 000				

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

Отчет: 10725/0926

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 рыночной арендной ставки на общую площадь объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком равной общей площади объекта оценки. Данное решение обосновано тем, что планировка помещений позволяет сдавать в аренду площади целиком или блоками; согласно существующей рыночной практике для аналогичных помещений типична сдача в аренду совместно со вспомогательными помещениями.

Определение действительного валового дохода

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

Уровень недозагрузки был определен на основании анализа рынка и составил -10,5% (среднее значение).

Рисунок 10. Уровень недозагрузки

Таблица 33. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

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

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 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

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

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.

Операционные расходы были определены по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание и составили 20,43%.

Рисунок 11. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,43	16,57	24,39
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,03	15,66	23,48

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, ABN Group, 2026 г.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Определение общей ставки капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Ставка капитализации принимается в размере 8,6% (учитывая местоположение (г. Москва)).

Рисунок 12. Значение ставки капитализации

Таблица 1.9.1. Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской области, %

№ п/п	Населенный пункт	Тип недвижимости	Класс		
			А	В	С
1	2	3	4	5	6
1	Москва	Торговые помещения	11,2...11,8	9,6...9,8	11,3...13,4
2	Москва	Офисные помещения	6,5...9,2	7,0...7,8	8,6...9,6
3	Москва	Производственно-складские помещения	8,1...10,2	9,9...11,0	9,8...10,9
4	Санкт/Петербург	Торговые помещения	7,5...8,4	10,4...10,9	7,6...8,9
5	Санкт/Петербург	Офисные помещения	10,6...10,9	8,5...11,1	7,2...11,4
6	Санкт/Петербург	Производственно-складские помещения	11,1...11,8	9,0...9,4	8,2...8,4
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	10,4...11,1	8,7...9,4	10,1...11,1

Источник: Справочник СРД №36, 2025 г.

18.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу

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

Таблица 15. Расчет стоимости по доходному подходу

Показатель	Объект оценки
------------	---------------

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

Отчет: 10725/0926

Показатель	Объект оценки
Общая площадь, кв. м	345,40
Коэффициент арендопригодной площади	1,000
Арендопригодная площадь, кв. м	345,40
Рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год	24 000
Потенциальный валовый доход, руб. в год	8 289 600
Потери от недозагрузки, %	-10,50%
Потери от неплатежей за аренду, %	0%
Действительный валовый доход, руб. в год	7 419 192
Операционные расходы, % от ПВД	20,43%
Операционные расходы, руб. в год	-1 693 565
Чистый операционный доход, руб. в год	5 725 627
Общая ставка капитализации, %	8,60%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС	66 577 055

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость недвижимого имущества, согласно доходному подходу по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет: 66 577 055 руб.

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 – офисное помещение;
- Местоположение – г. Москва, ЧТК-МКАД.

Таблица 16. Описание аналогов и объекта оценки.

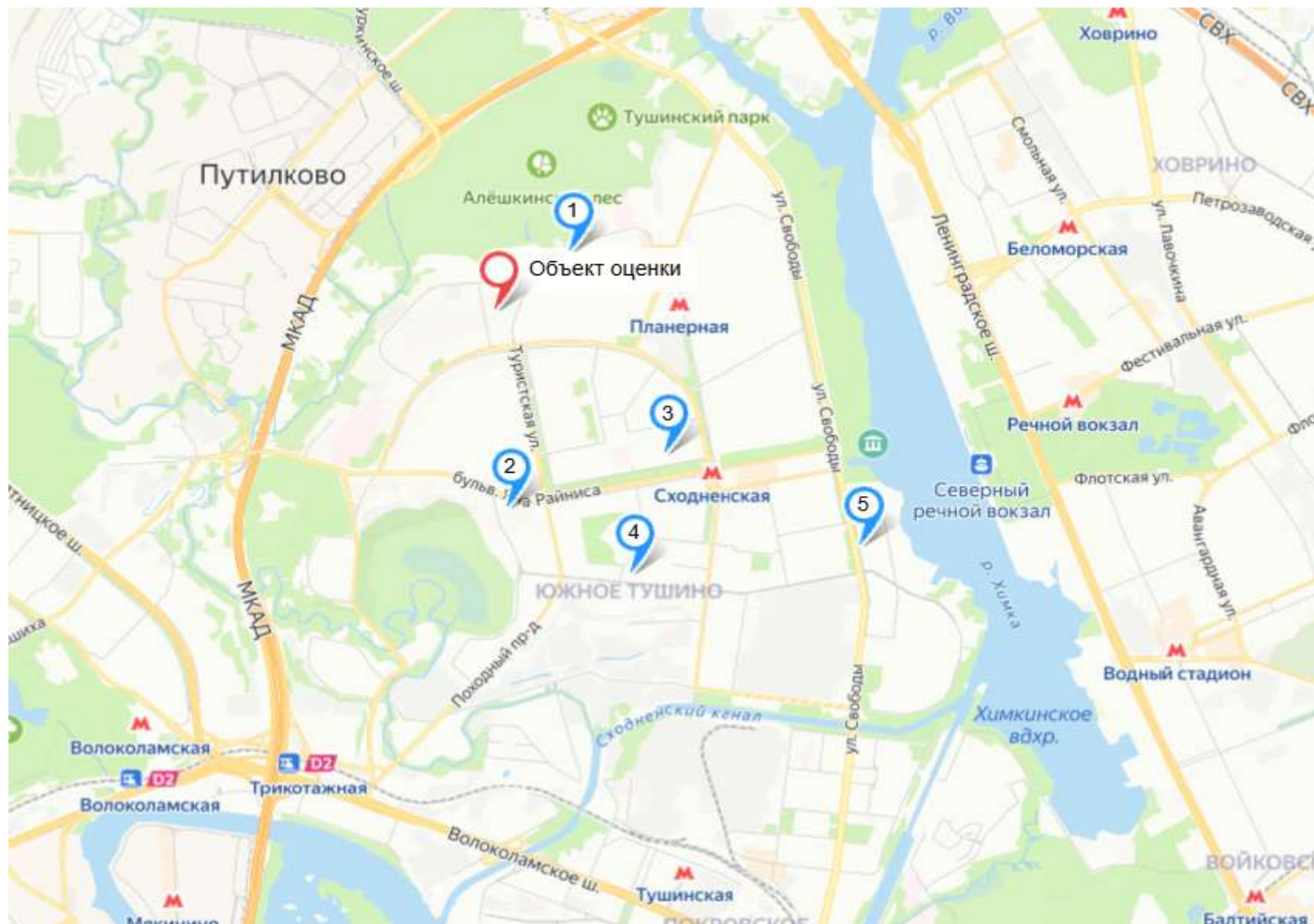
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
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	г. Москва, улица Вилиса Лациса, 27к3	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лациса, 13к1	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Планерная ул., 3К1	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 1К3	Москва, САО, р-н Левобережный, Фестивальная ул., 13К3	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 42
Округ	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Месторасположение (ценовая зона)	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД
Станция метро	Планерная	Планерная	Сходненская	Сходненская	Сходненская	Планерная
Удаленность от метро, мин	15	10	5	5	11	14
Расположение относительно первой линии	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Вид использования	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объектов	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	1 эт.	1 эт.	1 эт.	1 эт.	1 эт.	1 эт.
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Общая площадь, кв. м	345,40	179,5	462,00	89,30	112,00	256,70

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

Отчет: 10725/0926

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Техническое состояние и уровень отделки	Хорошее/Стандартный ремонт	Хорошее/Стандартный ремонт	Хорошее/Стандартный ремонт	Хорошее/Стандартный ремонт	Хорошее/Стандартный ремонт	Хорошее/Стандартный ремонт
Наличие долгосрочного арендатора	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	38 876 000	115 000 000	22 050 000	29 999 900	65 000 000
Источник информации	-					
Интернет-сайт		https://www.cian.ru/sale/commercial/330221116/?context=4.nSMtYkvO7Ak.2uFms9lwXAOG5ntGLHyVskVuTpe8kY6rTcQK-HZiAaA42S62WKErENJYBPWKgMLaM8psO-9gNxvelVVYZSmKqec8jjZabl1YN2qUcz8_GXdkFOYWzk1&mlSearchSessionGuid=325c7d50673adb1d7d92558e6de2aa9b	https://www.cian.ru/sale/commercial/333521377/?context=4.GGwe3dHNO7A._evuoO8clyBJp_OiO7xS3KmTO-YxoHL9re-52o4E2OoRfnbt4bpFCYXkuBAzly16erwBHGTyBqPKO09shqmahJkTG7nXCg5OenrbXvsgkoBPlrpq5vAM&mlSearchSessionGuid=325c7d50673adb1d7d92558e6de2aa9b	https://www.cian.ru/sale/commercial/328758240/?context=4.XhG5fiaHjAM.OCQEdjwvYAHJ9OuhOx_MsD-Dci9idn0rcX6pqHMn2OStMJo6alAY85F5-ifr9ZqJME-Jzwf8Vxy9suAemH27CWKZVbTSIP7CYrVnoBcYqdXuQIzFpsrd&mlSearchSessionGuid=325c7d50673adb1d7d92558e6de2aa9b	https://www.cian.ru/sale/commercial/333951629/?context=4.MBaOYy1GXD o.N2YDTKTXIM9cWxiVtIN9nfVG6uQn2NFHG-rmOtNj0JyZC2EGFW8M3NUKxyL1aJ7RZUttf7ef0Nb9vtileU8z2zoAqg60NHxubH8oiz69kfNN8K35GyFqQ&mlSearchSessionGuid=a956c358199147ed1383198673654297	https://www.cian.ru/sale/commercial/333291006/?context=4.ly1m9Du6g5U.GzxhNL4cVMjnB6S9dUFP TbjkTQCtNPWsqbpRintmgCcn2vPws3C0AQiYaQUxbOjkeSvCaDzfJNqCIW4L7E8E_FrWyrHKyZ5bwZxQMPAYWhUKSR0zISCJ&mlSearchSessionGuid=a956c358199147ed1383198673654297

Карта 5. Местоположение объекта оценки и аналогов на карте



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

19.4 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 удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Значение корректировки на уторговывание принимаются в размере -6,0% (А группа).

Рисунок 13. Значение корректировки на уторговывание

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Начало периода	Конец периода	Среднее значение на кв.м.	По регионам*		
					А группа	Б группа	В группа
А. При покупке объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,94	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе многоэтажные и здания (ЗПУ) с земельным участком	0,93	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,92	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных/складских и зданий с земельным участком	0,88	0,93	0,96	0,95	0,90	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном сельскохозяйственном участке - в зависимости от удаленности от ближайшего населенного пункта для продажи. Транспортный и инженерный инфраструктура	0,70	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83
6	Спортивных и земельных участков - в зависимости от готовности застройкой и возможности коммерческого использования участка	0,76	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83
7	Земельные (земельная, производственная) участки, строения и строения на земельном участке	0,90	0,93	0,94	0,95	0,90	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,95	0,94	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,94	0,96	0,94	0,96	0,94
11	Производственных/складских и зданий с земельным участком	0,84	0,94	0,94	0,93	0,92	0,88

Источник: <https://www.statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>

2. 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.

3. 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.

4. 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.

Корректировка не применяется при условии, что все доли в праве на объект реализуются при их совместной продаже по согласию всех собственников.

Рисунок 14. Значение корректировки

№	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 *	0,74	0,96	0,82

Источник: <https://www.statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4269-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>

5. 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.

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.

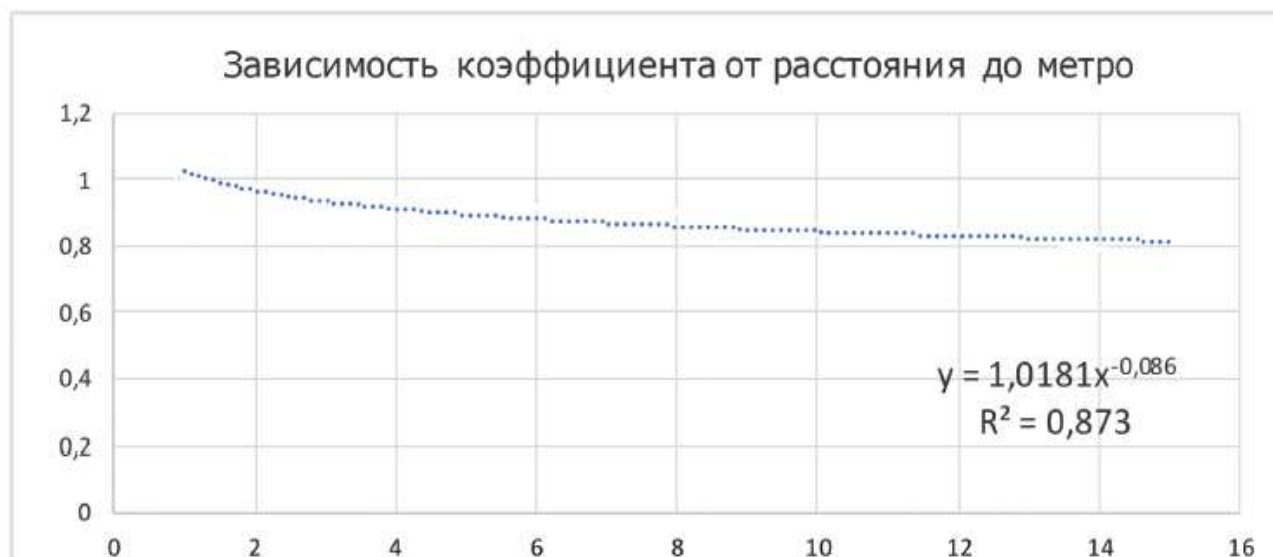
Рисунок 15. Значение корректировки

Территориально-ценовая зона

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ЧТК И МКАД							
		CAO	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,55	0,52	0,53	0,46	0,51	0,58	0,56	0,57
	продажа	0,55	0,54	0,55	0,45	0,53	0,59	0,57	0,60
Торговые	аренда	0,52	0,59	0,54	0,54	0,59	0,61	0,66	0,56
	продажа	0,55	0,54	0,53	0,51	0,58	0,57	0,63	0,54
Производственно-складские	аренда	0,77	0,80	0,76	0,75	0,77	0,80	0,79	0,80
	продажа	0,77	0,76	0,77	0,73	0,75	0,79	0,82	0,79

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание

Расстояние до ст. метро, мин.пешком



Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание

Расположение относительно первой линии

Таблица 1

Корректировка на красные линии при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0.88	0.95	0.92
Офисные	0.95	1.00	0.98
Производственные	1.00	1.00	1.00
Складские	1.00	1.00	1.00

Таблица 2

Корректировка на красные линии при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0.88	0.92	0.90
Офисные	0.96	1.00	0.98
Производственные	0.98	1.00	0.99
Складские	0.98	1.00	0.99

Источник: <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustments-on-the-red-line-oks-2026>

Таблица 17. Расчет корректировки

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	г. Москва, улица Вилиса Лациса, 27к3	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лациса, 13к1	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, бул. Яна Райниса, 31	Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 1к3	Москва, САО, р-н Левобережный, Фестивальная ул., 13к3	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 42
Округ	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Ценовая зона	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД

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

Отчет: 10725/0926

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расположение относительно первой линии	Внутриквартальн о	Первая линия	Первая линия	Внутриквартальн о	Внутриквартальн о	Внутриквартальн о
Станция метро	Планерная	Планерная	Сходненская	Сходненская	Сходненская	Планерная
Удаленность от метро, мин	15	10	17	5	11	14
Коэффициент коррект. на расположениеотносительно округа	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Корректировка на расположениеотносительно округа		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на расположениеотносительно первой линии		-2%	-2%	0%	0%	-2%
Итого корректировки		-2%	-2%	0%	0%	-2%
Коэффициент зависимости удаленности от метро	0,8066	0,8352	0,7979	0,8865	0,8284	0,8114
Корректировка на удаленность от метро		-3%	1%	-9%	-3%	-1%

6. 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.

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

7. 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, поэтому корректировка не применялась.

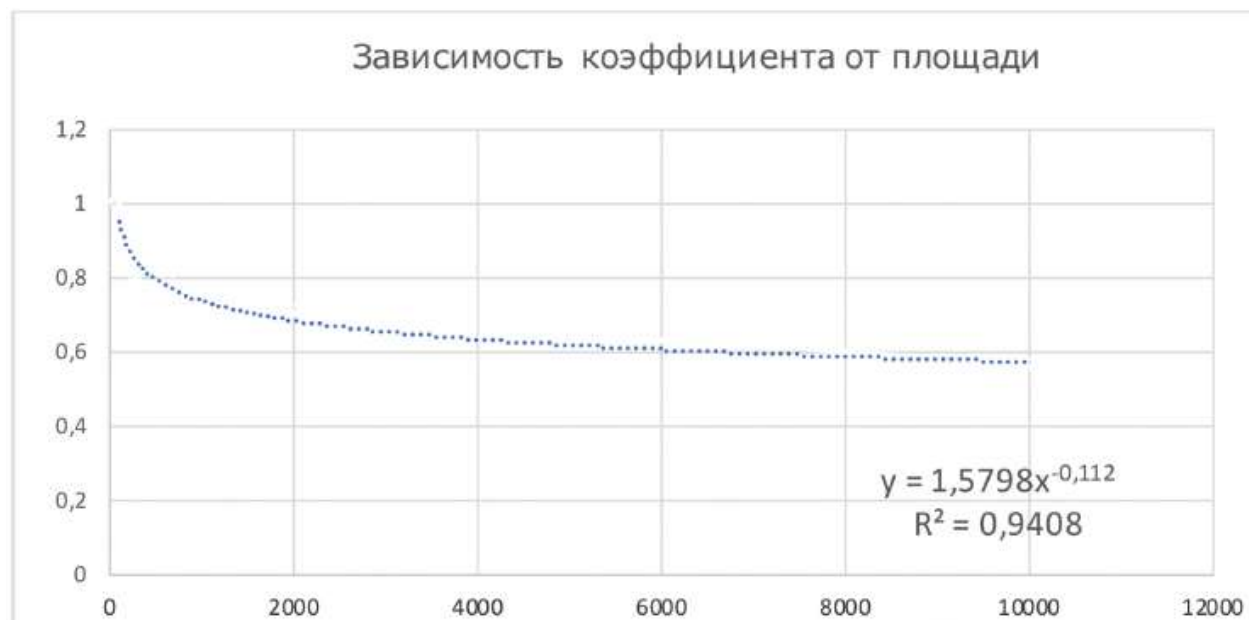
8. Этаж расположения

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

9. Корректировка на площадь

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

Рисунок 16. Корректировка на площадь



Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание

Таблица 18. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	345,40	179,50	462,00	89,30	112,00	256,70
Коэффициент	0,8209	0,8834	0,7946	0,9552	0,9313	0,8487
Корректировка, %		-7,1%	3,3%	-14,1%	-11,9%	-3,3%

10. Внутренняя отделка

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

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

11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку (наличие мебели и техники)

Наличие мебели и техники в хорошем состоянии повышает стоимость офисно-торговых объектов.

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

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 19. Расчет стоимости по сравнительному подходу

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	38 876 000	115 000 000	22 050 000	29 999 900	65 000 000
-	Общая площадь, кв. м	179,50	462,00	89,30	112,00	256,70
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	216 579	248 918	246 920	267 856	253 214
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
	Скорректированная удельная цена	203 585	233 983	232 105	251 785	238 021
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	203 585	233 983	232 105	251 785	238 021
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	203 585	233 983	232 105	251 785	238 021
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	203 585	233 983	232 105	251 785	238 021
5	Корректировка на месторасположение и окружение	-2,0%	-2,0%	0,0%	0,0%	-2,0%
	Скорректированная удельная цена	199 513	229 303	232 105	251 785	233 261
6	Корректировка на удаленность от метро	-3,4%	-9,0%	-9,0%	-2,6%	-0,6%
	Скорректированная удельная цена	192 676	208 630	211 180	245 158	231 881
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	192 676	208 630	211 180	245 158	231 881
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	192 676	208 630	211 180	245 158	231 881
9	Корректировка на площадь	-7,1%	3,3%	-14,1%	-11,9%	-3,3%
	Скорректированная удельная цена	179 057	215 539	181 491	216 106	224 299

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
10	Корректировка на техническое состояние и уровень отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	179 057	215 539	181 491	216 106	224 299
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	179 057	215 539	181 491	216 106	224 299
-	Коэффициент вариации, %					10%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	3	3	4
-	Удельный вес аналога, %	17,65%	17,65%	23,53%	23,53%	17,65%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.					202 769
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					345,40
-	Итого стоимость объекта оценки, руб.					70 036 413

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость недвижимого имущества согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет: 70 036 413 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 20. 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 21. 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, %		11,4%	14,3%
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке		70 036 413	66 577 055
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	62 052 262	57 056 536
	максимум	78 020 564	76 097 574

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

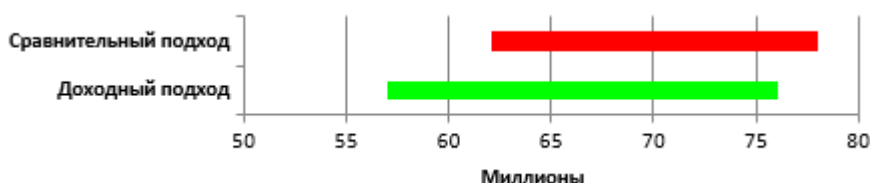
Согласно п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее 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.

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 22. Расчет итоговой стоимости

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	70 036 413	66 577 055	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС (22%), руб.	68 300 000		

Таким образом, итоговая справедливая (рыночная) стоимость помещения, назначение: нежилое, площадью 345.4 кв.м, этаж № 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Тушино, улица Вилиса Лациса, дом 27, корпус 3, помещение 3/1, кадастровый номер: 77:08:0003001:4780, по состоянию на 18 сентября 2026 г. составляет:

68 300 000 (Шестьдесят восемь миллионов триста тысяч) руб., с учетом НДС (22%), или

55 983 607 (Пятьдесят пять миллионов девятьсот восемьдесят три тысячи шестьсот семь) 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 23. 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 – «средняя», соответственно коэффициент эластичности может быть определен равным 0,76.

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.

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

Отчет: 10725/0926

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 24. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями

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

Таблица 4.3.6

(% годовых)

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включен "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включен "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включен "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включен "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	23,84	23,79	17,52	16,74	17,20	23,83	24,97	22,00	24,08	23,73	18,07	19,70	18,80
февраль	23,49	24,23	17,37	20,29	20,55	17,34	15,64	16,64	23,01	23,90	22,39	23,78	23,31	17,79	19,58	18,56
март	22,37	23,46	24,49	20,17	22,23	18,01	19,44	18,88	21,94	24,42	23,71	21,41	22,38	18,77	22,33	20,58
апрель	22,34	22,34	24,81	22,17	22,74	15,58	18,76	16,71	22,10	23,67	23,82	22,61	23,81	18,61	21,02	19,73
май	22,28	22,95	24,48	20,08	22,35	18,70	17,62	17,98	21,63	24,96	24,34	22,09	23,27	18,23	18,48	18,35
июнь	23,17	22,80	23,40	18,99	21,75	15,46	18,63	16,67	25,32	21,53	23,01	21,28	22,79	17,08	20,04	18,40
июль	20,57	20,94	22,20	21,00	21,21	15,38	16,08	15,63	22,54	22,78	22,74	22,90	22,85	17,54	18,63	18,00
август	18,80	16,72	21,41	18,90	18,71	14,70	15,99	14,81	23,16	21,27	21,96	20,81	21,30	17,32	17,93	17,60
сентябрь	19,78	18,38	20,18	17,88	19,01	15,88	16,82	16,09	23,64	21,32	21,67	20,79	21,22	18,90	17,95	17,20
октябрь	18,29	18,73	20,35	16,89	17,89	15,64	14,76	15,32	19,44	20,78	21,35	20,32	20,70	17,27	17,95	17,62
ноябрь	17,66	18,84	19,88	16,42	18,80	12,86	14,26	14,04	21,76	21,51	19,93	19,23	19,96	16,73	17,92	17,12
декабрь	16,59	19,38	19,78	16,82	17,95	13,43	14,20	13,75	14,26	19,83	20,12	18,63	18,80	16,38	16,80	16,60
2026 год																
январь	17,06	18,88	19,47	18,03	18,33	15,92	14,90	15,58	19,41	20,52	20,27	18,28	18,80	17,72	16,38	16,08
февраль	16,48	19,06	19,93	17,88	17,96	14,27	15,55	14,60	18,54	18,84	21,21	20,36	19,76	15,50	16,54	16,30
март	12,77	17,47	18,38	16,87	17,26	12,84	14,11	14,07	22,82	19,67	19,64	19,41	19,58	15,52	17,32	16,47
апрель	15,90	18,16	18,70	17,51	17,56	11,45	12,72	12,22	18,57	18,12	19,42	18,62	18,00	14,63	16,38	15,68
май	13,91	18,11	18,12	18,95	17,23	11,58	11,48	11,54	18,98	18,89	18,21	18,02	18,75	14,32	13,75	14,00
июнь	17,52	17,64	17,46	16,71	17,07	11,91	13,76	12,85	18,20	16,67	18,95	18,07	18,12	14,22	15,99	15,34

Источник: <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/60957/Bbs2604r.pdf>

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 – средняя. Рыночный срок экспозиции составляет 6 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 25. Расчет ликвидационной стоимости

Показатель	Значение
Справедливая (рыночная) стоимость, руб. с учетом НДС	68 300 000
Коэффициент эластичности спроса по цене	0,76
Расходы, связанные с реализацией предмета залога, %	15,0%
Срок рыночной экспозиции на открытом рынке, мес.	6,00
Срок вынужденной продажи, мес.	5,00
Ставка дисконта, %	18,07%
Ликвидационная стоимость, руб., с учетом НДС (округленно)	43 515 000

Таким образом, ликвидационная стоимость помещения, назначение: нежилое, площадью 345.4 кв.м, этаж № 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Тушино, улица Вилиса Лациса, дом 27, корпус 3, помещение 3/1, кадастровый номер: 77:08:0003001:4780, по состоянию на 18 сентября 2026 г. составила:

43 515 000 (Сорок три миллиона пятьсот пятнадцать тысяч) руб. с учетом НДС (22%), или

35 668 033 (Тридцать пять миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч тридцать три) руб. без учета НДС

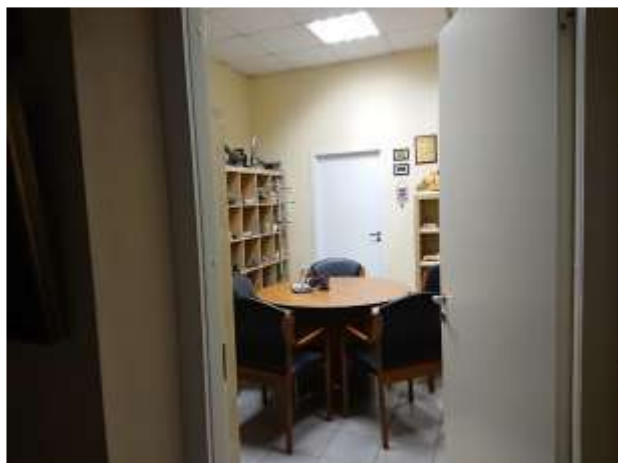
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

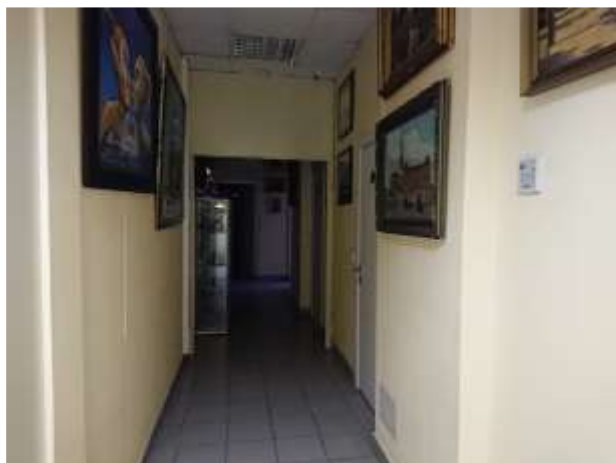
Окружение, вид на здание



Вход в помещение, помещение внутри







ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход

Обновлено: вчера, 12:10 74 просмотра, нет за сегодня

Аукцион

Продается офис (А) в бизнес-центре «Тестовый ТЦ - биллинг 4»

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилнис-Ладиса, 13К1 - На карте

Планерная 9 мин. Сходненская 25 мин. Тринитанная 7 мин.

Показать фото



10 фото

Площадь: 179,5 м² Этаж: 1 из 12 Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения Арендные ставки рядом

Начальная цена, аукцион

38 876 000 Р

Цена за метр: 216 580 Р

Налог: НДС включено: 7 010 426 Р

Принять участие в торгах

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Российский аукционный дом
Документы проверены

На Лицен: 6 лет Объектов в работе: 693

Ректор
Мария Иванцова

ЖК премиум-класса МОД
Скидка до 15% на избранные лоты. Выдаем ключи!

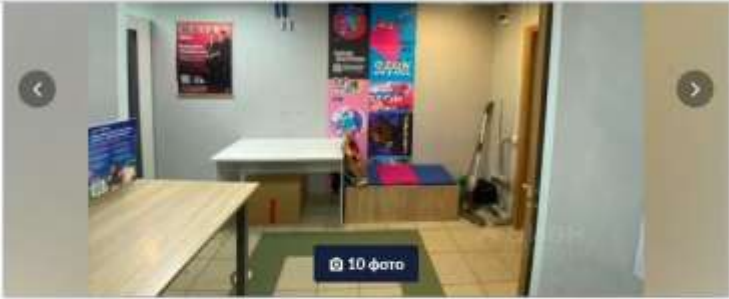


РЕКЛАМА

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

Отчет: 10725/0926

dan.ru/sale/commercial/330221116/?context=4.nSMtYkvO7Ak.2uFms9lwXAOG5ntGLhHyVskVuTpe8kY6rTcQK-HZiAaA42S62WKErENJYBPWKgMLaM8psO-9gNxvelVVYZSmKqec8jjZabl1YN2qUcz8_GXdkFOYWzk1&mlSearchSessionGuid=325c7d50673adb1d7d92558e6de2aa9b



10 фото

Площадь: 179,5 м²

Этаж: 1 из 12

Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746243960

Код лота: РАД-456855. Реализуется на торгах.
Продаётся помещение 179,5 кв. м в 10 минутах от метро "Планерная". Адрес: ул. Лациса Вилиса, д. 13, корп. 1 (первый этаж). Планировка: кабинетная, отдельный вход с улицы. Преимущества: проходное место с огромным жилым массивом вокруг; отличные рекламные возможности; есть действующий арендатор. Аренда: договор ВЛ13/2024 от 25.11.2024 с ИП Рыбанов К. В. на 5 лет (до 19.12.2029). На объекте выполнена перепланировка, не согласованная в установленном порядке.
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=1772567

Начальная цена, аукцион: 38 876 000 Р

Цена за метр: 216 580 Р

Налог: НДС включен: 7 010 426 Р

Принять участие в торгах

агентство недвижимости
Российский аукционный дом
Документы проверены

на сайте: 6 лет

Объекты в работе: 693

интерпретатор
Мария Иванцова

ЖК премиум-класса МОД

Скидка до 15% на избранные лоты. Выдаём ключи!



https://www.cian.ru/sale/commercial/330221116/?context=4.nSMtYkvO7Ak.2uFms9lwXAOG5ntGLhHyVskVuTpe8kY6rTcQK-HZiAaA42S62WKErENJYBPWKgMLaM8psO-9gNxvelVVYZSmKqec8jjZabl1YN2qUcz8_GXdkFOYWzk1&mlSearchSessionGuid=325c7d50673adb1d7d92558e6de2aa9b

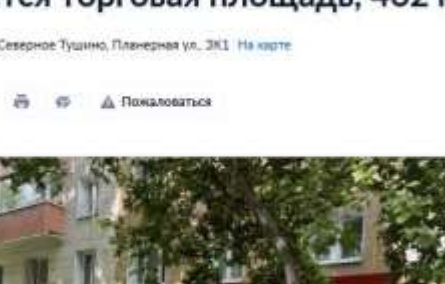
Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Отчет: 10725/0926

Продается торговая площадь, 462 м²

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Плещинская ул., ЗК1 На карте

Обновлено: 13 мая, 20:47 26 просмотров, нет закладок



Показать все фото

Площадь: 462 м² Этаж: 1 из 1

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

115 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Цена за метр: 248 918 Р
Налог: НДС включен: 20 737 704 Р

+7 985 104-85-14

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Автор объявления ID 130539445

Документы проверены

ЖК «Сезар Силика»

Старт продаж! Квартал премиум-класса у реки от 23,1 млн Р. Рассрочка 0% с гибким графиком платежей



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

Отчет: 10725/0926

cian.ru/sale/commercial/333521377/?context=4.GGwe3dHNO7A._evuo08clyBJp_0iO7xS3KmTO-YxoHL9re-52o4E2...



8 фото



Площадь: 462 м²

Этаж: 1 из 1

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Вест-Плейс», ОГРН: 5367746243960

Предлагается торговое помещение 462 м.кв. Арендатор сетевой Верный работает более 7 лет. Адрес: ул. Плзнерная д 3 к1, 3 минуты пешком от метро Плзнерная, первая линия домов. Высокий трафик: пешеходный и автомобильный в жилой район. Осталось свободная площадь 15 метров. Окупаемость 10 лет. Помещение расположено на первом этаже жилого дома с несколькими выходами: с зоной разгрузки. Все городские коммуникации! Посредникам не беспокоить!

115 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 111 550 000 Р

Цена за метр: 248 918 Р

Налог: НДС включен: 20 737 704 Р

+7 985 104-85-14

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 130539445

Документы проверены

ЖК «Сезар Силика»

Старт продаж! Квартал премиум-класса у реки от 23.1 млн Р. Рассрочка 0% с гибким графиком платежей



Реклама

https://www.cian.ru/sale/commercial/333521377/?context=4.GGwe3dHNO7A._evuo08clyBJp_0iO7xS3KmTO-YxoHL9re-52o4E2OoRfnbt4bpFCYXkuBAzly16erwBHGTyBqPK009shqmahJkTG7nXCg5OenrbXvsgkoBPIrpq5vAM&mISe archSessionGuid=325c7d50673adb1d7d92558e6de2aa9b

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

Отчет: 10725/0926

Продается торговая площадь, 89,3 м²

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 1К3 [На карте](#)

[М. Садненская](#) 3 мин.,
 [М. Планерная](#) 16 мин.,
 [Д. Тринитовская](#) 6 мин.

5 фото

Площадь: 89,3 м² | Этаж: 1 из 12

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения
- Автомобильный трафик
- Конкуренты в радиусе 1 км

22 050 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 388 500 Р

Цена за метр: 246 921 Р
Налог: УСН

+7 932 216-85-92

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

ИДЕАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ID 56504

Документы проверены

2-й Иртышский от ПИК

Квартиры с отделкой от 352 тыс. руб./м²

Реклама










Планировка
89,3 м²


Этот
1 из 12

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения	Арендные ставки рядом
Пешеходный трафик	Точки притяжения
Автомобильный трафик	Конкуренты в радиусе 1 км
Средний бюджет семьи по району	Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН, 5167346245960

22 050 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 21 388 500 Р

Цена за метр 246 921 Р

Налог УСН

+7 932 216-85-92

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Управляющая компания

ID 56504

[Документы проверены](#)

2-й Иртышский от ПИК

Квартиры с отделкой от 352 тыс. руб./м²



Продам ГАБ (нежилое помещение с арендатором), общая площадь 89,3 кв.м. Объект находится в непосредственной близости от станции метро Сходненская, все коммуникации, 15 кВт, отдельный вход. Помещение занимает сеть детских логопедических центров. Проходное и проездное место. Густой жилой массив. Окупаемость 9,5 лет.

https://www.cian.ru/sale/commercial/328758240/?context=4.XhG5fiaHjAM.OCQEdjwvYAHJ9OuhOx_MsD-Dci9idn0rcX6pqHMn2OstMJo6aIAY85F5-ifr9ZqJME-Jzwf8VXy9suAemH27CWKZVbTSIP7CYrVnoBcYqdXuQlzFpsrd&mlSearchSessionGuid=325c7d50673adb1d7d92558e6de2aa9b

Продается помещение свободного назначения, 112 м²

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Аэродромная ул., 2С1 [На карте](#)

Обновлено: 15 сек. 38:40 | 7 просмотров, 1 за сегодня

Показать еще фото

Площадь: 112 м² | Этаж: 1 из 1

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км

29 999 900 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 29 099 900 ₽

Цена за метр: 267 857 ₽
Налог: НДС включен: 5 409 818 ₽

+7 939 511-46-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 129756617

Бунинская Набережная от ПИК

Квартиры от 322 тыс. руб./м²

Площадь: 112 м²

Этаж: 1 из 1

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

29 999 900 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 099 900 Р

Цена за метр: 267 857 Р

Налог: НДС включен: 5 409 818 Р

+7 939 511-46-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АДВОКАТ ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 129756617

Продается ГАБ. Помещение с арендаторами. Озон, табак и пиво.

Потенциальный МАП на полное помещение - 300-350 тысяч рублей. Свободна площадь 26 кв.м (МАП 50-60 тысяч).

- Прямой собственный выход на улицу Аэродромная
- Заключены договоры с УК и Мосэнергосбытом
- Светлое просторное помещение под нарезку
- Можно оптимизировать арендные площади и добиться МАПа более 350,000 руб
- Густо заселенный район с многоэтажками плотной застройки
- Сетевки вокруг, остановки общественного транспорта
- Доступ 24 часа, отсутствие окон жильцов над помещением

Продажа с филоция без НДС

Агентство Недвижимости Аллегро

Бунянская Набережная от ПИК

Квартиры от 322 тыс. руб./м²

<https://www.cian.ru/sale/commercial/333951629/?context=4.MBaOYy1GXDo.N2YDTKTXIM9cWXivtIN9nfVG6uQn2NFHG-rmOtNj0JyZC2EGFW8M3NUKxyl1aJ7RZUtf7ef0Nb9vtlleU8z2zoAqg60NHxubH8oiz69kfNN8K35GyFqQ&mlSe archSessionGuid=a956c358199147ed1383198673654297>

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

Отчет: 10725/0926

Продается арендный бизнес, 256,7 м²

Москва, ЦАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы 42 [На карте](#)

Планерная 6 мин., Охотинская 14 мин., Тушинская 5 мин.

9 фото

Площадь 256,7 м²	Этаж 1	Прибыль 565 000 Р/мес.
Категория Торговая площадь		

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения

65 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 63 050 000 Р

Цена за метр 253 214 Р

Налог НДС не включен

+7 923 077-18-73

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ОЛИВА

На сайте: 9 лет Объектов в работе: 67

Рисетор Альберт Менеджер Суперагент

Резаблик на Пресне

Квартал премиум-класса в ЦАО Москвы. Ключи в 2026 году



9 фото

Площадь:

256,7 м²

Этаж:

1

Прибыль:

565 000 Р/мес.

Категория:

Торговая площадь

65 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр:

253 214 Р

Налог:

НДС не включен

+7 923 077-18-73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ОЛИВА

на Цикл:

9 лет

Объектов в работе:

67

Агент

Альберт Менеджер

Суперагент

Репаблик на Пресне

Квартал премиум-класса в ЦАО Москвы.

Ключи в 2026 году

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом

Точки притяжения

Конкуренты в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Вест-Плейс», ОГРН: 5167746245940

Окупаемость меньше 10 лет. 1 линия 1 этаж Большие витрины по всему фасаду! 2 отдельных входа. Парковка перед помещениями. Одно из лучших помещений с самой большой витриной в доме. Помещение находится в 12 минутах ходьбы от м. Сходненская. Все центральные коммуникации. Спальный район Москвы.

Окружение: Азбука вкуса, Танюхи, Мята, Вайлдберриз и другие сетевые арендаторы.

Общий МАП 565.000 руб. (арендаторы: Озон сетевой, Стоматология"более 10 лет на адресе" + арендатор в переговорах)

ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ прямо сейчас, чтобы не потерять объявление.

Дополнительная информация по запросу. ЗВОНИТЕ!

https://www.cian.ru/sale/commercial/333291006/?context=4.ly1m9Du6g5U.GzxhNL4cVMjnB6S9dUFPTbjkTQCtNPWsqbpRintmgCcn2vPws3C0AQiYaqUXbOjkeSvCaDzfJNqClW4L7E8E_FrWyrHKyZ5bwZxQMPAYWhUkSR0zISCJ&mlSearchSessionGuid=a956c358199147ed1383198673654297

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

Отчет: 10725/0926

Доходный подход

**Сдается торговая площадь (А)
в бизнес-центре «Тестовый ТЦ - биллинг 3»**

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Виллис Лашиса, 21х2 На карте

М Планерная 12 мин М Охотническая 22 мин Д2 Триколоровская 8 мин

Пожаловаться



10 фото

Площадь: 103,6 м²

Этаж: 1 из 25

Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения

220 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 213 400 Р

Цена за метр:	25 483 Р в год
Налог:	УСН
Комиссия с арендатора:	нет
Коммунальные платежи:	не включены
Эксплуатационные расходы:	включены

+7 916 009-70-98

Номер только для звонков, сообщения не дадут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ Риэлти

Не Ценю
11 лет

Объектов в работе
432



Риэлтор
Максим АБ
Суперагент
★ 1.0 · 1

ЖК «1-й Химкинский»

Успейте от 26 000 Р/мес. по семейной ипотеке. Только до конца сентября!

Паск

220 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 213 400 Р

Цена за метр: 25 483 Р в год

Налог: УСН

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 916 009-70-98

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АБ РИЭЛТИ

Агентство недвижимости

11 лет

Объекты в работе: 432

Максим АБ

Суперэгент

1.0 · 1

ЖК «1-й Химкинский»

Успейте от 26 000 Р/мес. по семейной ипотеке. Только до конца сентября!

Свернуть

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Узнать отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 3167746245960

Прямая аренда от собственника! Под продуктовый магазин!

Первый этаж жилого дома, 2 отдельных входа (есть, где разгрузаться)! Стритритейл-street retail

Неплохой трафик, хороший вариант для розничного магазина, салона и т.д.

Назначение свободное (но уточните, под какой бизнес хотите арендовать): офис продаж, салон красоты, медицинский центр, магазин, пвз и т.д.

Электрическая мощность: 50 кВт, потолки 3 м, мокрые точки

Отдельно оплата электричества и коммунальных платежей

Каникулы на заезд даём

ИФНС 33, УСН

В доме: стоматологическая клиника, Вайлдберриз, Офсет цифровая типография

Метро недалеко, остановка общественного транспорта Поликлиника-Студгородок в 140 метрах, через дорогу поликлиника, 5 общежитий, спортзалы, более менее крупный магазин Дикси только через 2 дома. Плотное проживание людей вокруг.

Удобный заезд: с Планерной, Химкинского бульвара, бульв. Яна Райниса, Свободы.

Улицы поблизости: Туристская, Героев Панфиловцев и т. д.

Станции метро: Планерная, Сходненская

Остановка общественного транспорта: Поликлиника-Студгородок

Район: Северное Тушино, СЗАО

Ждём ваших обращений!

https://www.cian.ru/rent/commercial/324662774/?context=4.LD3QfqJkHBE.bl6uqQpzJauMpOnJ-eD9qtfrDbCl5yX9T_nb1Rab-gstaoLhGsZtHMpe81kQeA18ioyV28jB3jWlbg_P_rSGnq8agF8avc1MtS4o9L-1znWlcDclGHP7&mlSearchSessionGuid=f0c8e494d7563db8f6f6b7f7841c3a23

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

Отчет: 10725/0926

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Отчет: 10725/0926

199 998 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 193 900 Р

Цена за метр 24 000 Р в год

Налог НДС не включен

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 923 077-18-73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

ОЛИВА

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

На Цикл 9 лет

Объекты в работе 67

Альберт Менеджер

Суперагент

ЖК «Сидней Сити» от ФСК

В сентябре открытие метро. Успейте по ценам прошлого! Готовый квартал рядом с ЦАО

ФСК

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бис-Плюс», ОГРН: 5167746245960

1 линия 1 этаж Большая витрина по фасаду! Помещение находится в 12 минутах ходьбы от м. Сходненская. Все центральные коммуникации. Спальный район Москвы. Окружение: Азбука вкуса, Тануки, Митя, Вайлдберриз, Озон и другие сетевые арендаторы. Условия: Аренда + обеспечительный платеж.

ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ прямо сейчас, чтобы не потерять объявление.

Вышло видео и дополнительную информацию по запросу.

Прямая аренда! БЕЗ КОМИССИИ!

Отличный вариант под цветочный магазин, салон красоты, парикмахерскую, мебельный, учебный центр и другую разрешенную деятельность.

Агентам не звонить!

Ярмарки сезонных распродаж, водоматы и субарендный бизнес не рассматриваем!

Свернуть

https://www.cian.ru/rent/commercial/333290972/?context=4.YyNHwVKdxI.bmENJTROiG4CAW3SIGoAI3hEw4UYHmW7w45h_pR8pHfQrCnHZFWWpyWzeELdtQlYqOX1AzDqzjHOMCbNnP6PbO_evKmCMeA6hwxTkLIFjJnAJlh7nOG&mlSearchSessionGuid=f0c8e494d7

**Сдается помещение свободного назначения,
172 м²**

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, 18 [На карте](#)

[Тушинская](#) [М](#) 19 мин. [Сходненская](#) [М](#) 5 мин. [Спартак](#) [М](#) 6 мин.

[Пожаловаться](#)



430 000 ₽/мес. [Сердечко](#)

[Следить за изменением цены](#)

[Предложите свою цену](#)

Например, 417 100 ₽ [>](#)

Цена за метр	30 000 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссия с арендатора	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 938 656-74-88

- ☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
- 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)

ИНВЕСТ7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
[Документы проверены](#)

На Цане
6 лет

Объекты в работе
более 4000

ИНВЕСТ7 РИЕЛТОР
Отдел продаж | Аренда ИНВЕСТ7

ЭВОПАРК Сокольники

Бизнес-класс от 11,4 млн ₽. Рядом с метро «Преображенская площадь». В шаге от парка Сокольнический!



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом

Точки притяжения

Конкуренты в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

1228469. Предлагаем помещение свободного назначения, площадью 172 кв. м., расположенное на первом этаже жилого дома.

Преимущества объекта:

- В минуте на автомобиле от станции метро Тушинская;
- плотный жилой массив в окружении;
- интенсивный пешеходный и автомобильный трафик;
- витринное остекление;
- место для вывески;
- вытяжка для общепита;
- зона разгрузки/погрузки;
- все коммуникации заведены: центральное отопление, приточная вентиляция, центральное кондиционирование, установлена сигнализация;
- наземная парковка;
- рядом остановка общественного транспорта.

Технические параметры объекта:

- 2 входные группы: с улицы и со двора;
- электрическая мощность: 35 кВт;
- высота потолков: 3,5 м.

Подходит под магазин, кафе/ресторан, офис, услуги, салон красоты, клиентскую зону и другое. Гибкая планировка позволяет организовать кабинеты и отдельные зоны под склад/хранение, торговлю или общепит.

Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!

430 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 417 100 Р

Цена за метр 30 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ИНВЕСТ7

Документы проверены

На Улице 6 лет

Объектов в районе более 4000

РИЕЛТОР

Отдел продаж | Аренда ИНВЕСТ7

ЭВОПАРК Сокольники

Бизнес-класс от 11,4 млн Р. Рядом с метро «Преображенская площадь». В шаге от парка Сокольники!

https://www.cian.ru/rent/commercial/332241051/?context=4.Aru0II0UhaQ.FaLYf1SykDMiTxrFT-_mjVrcytK1qqntvXtm4iHfeXhZ75iKKcJbL4u6FMF0zNWUXeysoN2XbR9snX0EhkkeC2_AeZOM4RqsZBXEn1rXmpLD1PFyoRz&mlSearchSessionGuid=f0c8e494d7563db8f6f6b7f7841c3a23

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

Отчет: 10725/0926

**Сдается помещение свободного назначения,
180,8 м²**

Москва, ЦАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 50 [На карте](#)

[Сходненская](#) 3 мин. [Планерная](#) 20 мин. [Тринитанская](#) 5 мин.

[📷](#) [✎](#) [📄](#) [🏠](#) [🔍](#) [Пожаловаться](#)



[📷 7 фото](#)

[📷](#) [📷](#) [📷](#) [📷](#) [📷](#) [📷](#)

[📐](#) Площадь
180,8 м²

[➡️](#) Этаж
-1 из 4

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- [👤 Охват населения](#)
- [💰 Арендные ставки рядом](#)
- [🚶 Пешеходный трафик](#)
- [📍 Точки притяжения](#)

cian.ru/rent/commercial/333624863/?context=4.okoDMXgmhGU.609kiV0PJx45rTTkm4BV9IzByhojx84HCIPt72n21Vny3iyc9hbV0zJDINrHICtevj4DhESyT0Rz8uWnGfe3S3jV_lzAJgfWksOclXG9vaERldDn9U_&mlSearchSessionGuid=edc9e8b821e336f39e6d1fc06f5206ce



Площадь: 180,8 м² Этаж: -1 из 4

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнера](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167744245960

Помещение свободного назначения 180,8 м²
Цокольный этаж, большая площадь, 2 отдельных входа

3Д панорама объекта по запросу!
СОБСТВЕННИК, прямая аренда без комиссии.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
Два отдельных входа
Площадь 180,8 кв.м
Мокрые точки: есть
Заключены договора с подрядными организациями
Бесплатная парковка

ЛОКАЦИЯ
Метро Сходненская в 2 минутах ходьбы
В радиусе 10 минут пешком проживает 40 662 человек

Звоните, организуем просмотр в удобное Вам время
Подойдёт под: Офис, Шоурум, Магазин-склад, Массажный салон, Тату-салон, Творческие и музыкальные студии, другие виды деятельности

400 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 388 000 Р [>](#)

Цена за метр: 26 549 Р в год
Налог: УСН
Комиссия с арендатора: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не включены

+7 923 073-74-58
Номер только для звонков, сообщения не приходят
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
АКИЛАРА
Документы проверены

Нижегородская от Гранель
Квартиры бизнес-класса в Нижегородском районе. Двухкомнатная квартира от 20 млн Р



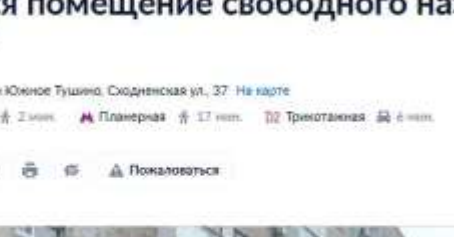
https://www.cian.ru/rent/commercial/333624863/?context=4.okoDMXgmhGU.609kiV0PJx45rTTkm4BV9IzByhojx84HCIPt72n21Vny3iyc9hbV0zJDINrHICtevj4DhESyT0Rz8uWnGfe3S3jV_lzAJgfWksOclXG9vaERldDn9U_&mlSearchSessionGuid=edc9e8b821e336f39e6d1fc06f5206ce

**Сдается помещение свободного назначения,
460 м²**

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 37. На карте

М Сходненская 2 мин П Планерная 17 мин Т2 Трикотажная 6 мин

📷 🖨️ 📄 🗺️ 🔍 Показывать



8 фото

Площадь: 460 м² Этаж: 1 из 5

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точка притяжения

1 400 000 Р/мес. + - ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 350 000 Р >

Цена за метр	36 522 Р в год
Налог	УСН
Комиссия с арендатора	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

**+7 923 072-66-59
+7 933 787-29-78**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

💬 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

⚡ Быстро отвечает на сообщения

РЕНТОР
Артем Тугумов
Суперагент

Элитный комплекс МОНЕБЛАН
Этаповый проект в Замоскворечье с панорамными видами на всю Москву.
Архитектура, отражающая статус.



cian.ru/rent/commercial/323670720/?context=4.7CSZ_tNYR1M.sQhKYUB_ngKwDv7FNtUj6j-_GujKOa9OGLbL9WQ005V...



8 фото



Площадь: 460 м²

Этаж: 1 из 5

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки приложения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Собственник: Алентам не звонить (не тратьте ни свое ни мое время).
Предлагается в аренду помещение на первом этаже (два зала по 76 метра и два зала в цокольном этаже + подсобные помещения).
Можем рассмотреть дробление помещения но не меньше 70 метров.
Есть зона разгрузки со двора (ландус в цоколь).
5 метров от входа в метро Сходненская, ОЧЕНЬ большая проходимость.

1 400 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 1 350 000 Р

Цена за метр: 36 522 Р в год

Налог: УСН

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 923 072-66-59
+7 933 787-29-78

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Агент
Артем Тугумов
Суперагент

Элитный комплекс МОНБЛАН
Знаковый проект в Замоскворечье с панорамными видами на всю Москву.
Архитектура, отражающая статус.



https://www.cian.ru/rent/commercial/323670720/?context=4.7CSZ_tNYR1M.sQhKYUB_ngKwDv7FNtUj6j-_GujKOa9OGLbL9WQ005VZxhRQma2cjiFKqgcfoPyNHG10qQo8uMSqMJe7bjKNXQpp9ehWZPUiAK8VktDnXbuzYwBND42j&mlSearchSessionGuid=edc9e8b821e336f39e6d1fc06f5206ce

DATE OF PUBLICATION: 2014-01-01

Важна из Единица (государственный реестр недвижимости об объекте недвижимости)

Ссылки на характеристиках объектов недвижимости

На основании запроса от 11.09.2026, поступившего на рассмотрение 11.09.2026, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Paracetamol Dose

Подписание и/или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.09.2026г. № КУВН-001/2026-123516161			
Кадастровый номер:	77:08:0003001.4780		
Номер кадастрового квартала:	77:08:0003001		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012		
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2810/42; Инвентарный номер ПП 24.04.2009 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-12.032/2012-864		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, адм.тер. муниципальный округ Северное Тушино, улица Вилки Лагиса, дом 27, корпус 3, помещение 3/1		
Площадь, м²:	345.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	27123688.64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	77:08:0003001.1023		
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 или государственного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

ОБЪЕКТ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА	 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБЕРБАНК РОССИИ»	ИНН 7707083893
АДРЕС ОБЪЕКТА	125009, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 10	ОГРН 1047707083893
АДРЕС ОБЪЕКТА	125009, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 10	ОГРН 1047707083893
АДРЕС ОБЪЕКТА	125009, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 10	ОГРН 1047707083893

Лист 4			
Итого объектов недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Итого объектов раздела 2: 3	Цена раздела 2	Итого объектов раздела 2
(1.09.2026г. № КУВМ-051/2026-12351616)			
Кадастровый номер: 77:08:004001:4792			
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-3, выдан 17.11.2011		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-4, выдан 06.09.2012		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-5, выдан 29.08.2013		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-6, выдан 28.02.2014		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-7, выдан 04.06.2015		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-8, выдан 03.11.2015		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-9, выдан 07.12.2017		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-10, выдан 14.05.2019		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-11, выдан 13.07.2020		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-12, выдан 29.10.2020		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-13, выдан 01.06.2023		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-14, выдан 27.11.2023		
	Имущественные доли в праве собственности на объект недвижимости, № 1443-94157038-15, выдан 13.06.2024		
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органов:		данные отсутствуют
	Сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют

					
		Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды			
		Республика Беларусь, 220034, г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			
		Сайт: www.mpr.gov.by			
		Информационно-консультационный центр			
		г. Минск, пр. Независимости, 29			
		Тел.: (017) 339-00-00, 339-00-01			
		Факс: (017) 339-00-02			
		E-mail: minprirod@belstat.gov.by			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Отчет: 10725/0926

Исх. № 609-8 от 18.09.2026 г.

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

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №3 от 16.09.2026 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. Выписка из ЕГРН от 11.09.2026г. № КУВИ-001/2026-123516161;
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:

Заказчик подтверждает, что помещение имеет стандартную отделку, в хорошем состоянии, имеется отдельный вход. По состоянию на дату оценки в оцениваемом помещении расположен офис.

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



Кравченко Е.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

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)

серия 37 № 007006640






СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "Л-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 30.12.2025г.



Окончание действия: 31.12.2026г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

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: 10725/0926





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 (бездействиями) 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 трёх 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

М.П.

«20» ноября 2025 г.



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Шубина Татьяна Владимировна

Шубина

(Шубина Т.В.)