



ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 13187/07/2026 - 1

на ОТЧЕТ № КПУГС/Оц/25/221-83/1 от 03 июля 2026 года

«ОБ ОЦЕНКЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В КОЛИЧЕСТВЕ 7 ШТ.:

- НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 105,6 КВ. М,
С КН 77:16:0010105:30489, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛИЦА МАРЕСЬЕВА, ДОМ 10, КОРПУС 2, ПОМЕЩЕНИЕ 12Н;
- НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 68,8 КВ. М,
С КН 77:16:0010105:30490, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛИЦА МАРЕСЬЕВА, ДОМ 10, КОРПУС 2, ПОМЕЩЕНИЕ 13Н;
- НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 87,3 КВ. М,
С КН 77:16:0010105:32777, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛИЦА МАРЕСЬЕВА, ДОМ 10, КОРПУС 1, ПОМЕЩЕНИЕ 7Н;
- НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50,1 КВ. М,
С КН 77:16:0010105:30478, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛИЦА МАРЕСЬЕВА, ДОМ 10, КОРПУС 2, ПОМЕЩЕНИЕ 1Н;
- НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 89,1 КВ. М,
С КН 77:16:0010105:30386, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛИЦА МАРЕСЬЕВА, ДОМ 10, КОРПУС 3, ПОМЕЩЕНИЕ 3Н;
- НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 89,1 КВ. М,
С КН 77:16:0010105:30391, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛИЦА МАРЕСЬЕВА, ДОМ 10, КОРПУС 3, ПОМЕЩЕНИЕ 8Н;
- НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 94,2 КВ. М,
С КН 77:16:0010105:30397, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛИЦА МАРЕСЬЕВА, ДОМ 10, КОРПУС 3, ПОМЕЩЕНИЕ 15Н.»

Результат экспертизы: положительное экспертное заключение

Дата составления заключения: 09 июля 2026 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	5
2.1. Основание для проведения экспертизы отчета об оценке	5
2.2. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке	5
2.3. Организация, проводшая экспертизу	5
2.4. Сведения об отчете об оценке	5
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	7
2.5. Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	7
2.6. Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение	9
2.7. Документы и материалы, использовавшиеся при проведении экспертизы отчета об оценке	9
2.8. Действия эксперта, позволяющие сделать вывод о стоимости, определенной в Отчете об оценке	10
3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ.....	11
3.1. Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке	11
3.1.1. Соответствие отчета об оценке общим требованиям законодательства в области оценочной деятельности	11
3.1.2. Соответствие отчета об оценке требованиям к содержанию отчета об оценке	12
3.2. Результаты проверки соответствия цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.	26
3.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы.	28
4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ..	28
5. ПОДПИСИ ЭКСПЕРТОВ И ЛИЦ УТВЕРДИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	29
6. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ И КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ АТТЕСТАТЫ ЭКСПЕРТОВ	30



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с п.4 ФСО №5 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 4 июля 2011 года №328 в действующей редакции) **«под экспертизой отчета об оценке в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете».**

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное **экспертное заключение**, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков (ст.17.1. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 17 ФСО №5).

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается лицо, сдавшее квалификационный экзамен в области оценочной деятельности и избранное в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков (ст.16.2. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке и вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете (п 17 ФСО №5).

Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от вывода, указанного в абзаце втором пункта 17 ФСО №5.

Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование (п.17 ФСО №5).

Выявленные технические ошибки в положительном экспертном заключении – технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке (п.18 ФСО №5).

Выявленные технические ошибки в отрицательном экспертном заключении - описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию (п.18 ФСО №5).

Нарушение – несоблюдение в отчете об оценке требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Нарушения включают существенные ошибки и несоблюдение общих требований.



Несоблюдение общих требований – невыполнение требований ст. 11 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.7 ФСО VI относительно содержания и оформления отчета об оценке.

Замечание – фрагмент экспертного заключения, содержащий аргументированное указание на выявленные нарушения (существенные ошибки и нарушения общих требований) и прочие ошибки в отчете об оценке.



2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Основание для проведения экспертизы отчета об оценке

Договор № 12586/01/2026 от 20.01.2026

2.2. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС»
Адрес юридического лица	140074, Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, пр-т Гагарина, д. 27/6, пом. 024, оф. 1
Номер ОГРН	1035005010820
Дата присвоения ОГРН	23.03.2003

2.3. Организация, проводшая экспертизу

Полное наименование	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Адрес юридического лица	109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, дом 34, корп. 10, помещение 57/4
Номер ОГРН	1157700016539
Дата присвоения ОГРН	16.10.2015

2.4. Сведения об отчете об оценке

Дата составления отчета об оценке	03 июля 2026 года			
Порядковый номер отчета об оценке	№ КПУГС/Оц/25/221-83/1			
Информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты оценки:			
	Нежилые помещения, в том числе:			
	№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
	1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 2, помещение 12Н	77:16:0010105:30489	105,6
	2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 2, помещение 13Н	77:16:0010105:30490	68,8
	3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 1, помещение 7Н	77:16:0010105:32777	87,3
	4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 2, помещение 1Н	77:16:0010105:30478	50,1
	5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10,	77:16:0010105:30386	89,1



		корпус 3, помещение 3Н		
	6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 3, помещение 8Н	77:16:0010105:30391	89,1
	7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 3, помещение 15Н	77:16:0010105:30397	94,2
Права на объект оценки: г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности. Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (ИНН: 7719272800) владеет объектом оценки на праве оперативного управления. Ограничения (обременения) прав – не зарегистрировано. Оцениваемые права – право собственности.				
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная с рыночными предпосылками. В соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для купли-продажи в соответствии с ГК РФ			
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку¹	Отсутствуют. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.			
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку²	Отсутствуют. Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.			
Дата определения стоимости объекта оценки	29.06.2026			
Форма представления итоговой стоимости	При использовании программы MS Excel расчеты выполнять с настройкой режима «задать указанную точность» (также обозначается как «точность как на экране»). Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи. Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости с НДС.			
Сведения о Заказчике оценки	<i>Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (КП «УГС»)</i> ОГРН: 1037719025376 от 19.05.2003 Юридический адрес: 127473, город Москва, Краснопролетарская ул, д. 16 стр. 2, помещ. 1/5			

¹ раздел II Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

² раздел III Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

Сведения об оценщике (ах), подписавшем (их) Отчет	Полиго Роман Леонидович является членом СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 1018, дата вступления 08.12.2022). Контактные данные СРО: Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, офис 308. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
Сведения о юридическом лице	Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС» (ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС») Юридический адрес (место нахождения): 140074, Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, пр-т Гагарина, д. 27/6, пом. 024, оф. 1. ОГРН: 1035005010820. Дата присвоения – 23.03.2003 Полис страхования ответственности юридического лица № 2500S11403881, выдан 03.12.2025 САО «ВСК» на сумму 500 000 001 (Пятьсот миллионов один) рубль, срок действия: с 01.01.2026 по 31.12.2026.
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Иные документы и материалы не предоставлены.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не требуется

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

В результате расчетов, проведенных на основании имеющейся в распоряжении Оценщика информации и с учетом допущений и ограничительных условий, итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

95 439 000 (Девяносто пять миллионов четыреста тридцать девять тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 2, помещение 12Н	77:16:0010105:30489	105,6	17 357 000
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный	77:16:0010105:30490	68,8	11 186 000



№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь	Итоговая рыночная стоимость, руб.
	округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 2, помещение 13Н			
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 1, помещение 7Н	77:16:0010105:32777	87,3	14 781 000
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 2, помещение 1Н	77:16:0010105:30478	50,1	8 560 000
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 3, помещение 3Н	77:16:0010105:30386	89,1	15 035 000
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 3, помещение 8Н	77:16:0010105:30391	89,1	13 923 000
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 3, помещение 15Н	77:16:0010105:30397	94,2	14 597 000
Итого				95 439 000

2.5. Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке

1. В соответствии с п.6 ФСО «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)» экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Эксперт не осуществлял осмотр объекта оценки.

3. В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводилось исследование работы, выполненной оценщиком, в пределах предоставленной документации.

4. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно.

5. Эксперт не несет ответственности за недостоверность информации, указанной в предоставленном на экспертизу отчете об оценке.

6. Размер платы за проведение экспертизы отчета об оценке определяется договором и не зависит от вывода, содержащегося в положительном (отрицательном) экспертном заключении, подготовленном экспертом (экспертами) саморегулируемой организации оценщиков по результатам проведения экспертизы. Величина размера оплаты определяется только объемом и сложностью работы.

7. При проведении экспертизы экспертом выявляется соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки независимо от даты поступления отчета на экспертизу. В соответствии с п.14 ФСО «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)» эксперт использовал информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. В отношении информации, которая стала доступна после даты оценки, эксперт руководствуется положениями пункта 12 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

8. При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом не проводится повторная оценка. Подтверждение стоимости, установленной оценщиком и обоснованной им в отчете об оценке, означает то, что эксперт считает содержание отчета надлежащим обоснованием представленного в нем результата оценки. Результат оценки не является собственным



профессиональным мнением эксперта о величине рыночной стоимости объекта оценки, для установления профессионального мнения эксперта о стоимости объекта оценки требуется проводить повторную оценку, что в соответствии с п. 4 ФСО «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)» не входит в обязанности эксперта.

9. Выводы, сделанные в результате экспертного исследования, ограничены данным экспертным заключением и не могут трактоваться отдельно от него.

10. Эксперт не обязан участвовать в спорах и разбирательствах, в т. ч. судебных, связанных с качеством и последствиями представленного на экспертизу отчета об оценке, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ. Эксперт не несет ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения, кроме как за содержание самого заключения.

11. Порядок выбора экспертов СРО «СФСО», осуществляющих экспертизу отчёта об оценке, порядок утверждения экспертного заключения, порядок действия экспертов установлены Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденными Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол №2 от 03 октября 2016 года) (в действующей редакции).

12. Дополнительные расчетные величины приводятся в экспертном заключении справочно, не являются объектом оценки. В соответствии со ст.17.1 135-ФЗ эксперт формирует свое мнение о соответствии/несоответствии федеральному законодательству об оценочной деятельности, а также о подтверждении рыночной стоимости только в отношении объекта оценки.

2.6. Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение

Фамилия	Тихонова
Имя	Ольга
Отчество	Викторовна
Регистрационный номер согласно реестру членов Саморегулируемой организации оценщиков, дата включения в реестр	№ 293 от 02.11.2016
Решение общего собрания об избрании в состав экспертного совета	Протокол №24 от 22.12.2025
Номер квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	№ 041260-1 от 10.07.2024

2.7. Документы и материалы, использовавшиеся при проведении экспертизы отчета об оценке

Экспертиза отчета проводилась в соответствии со следующими требованиями законодательства Российской Федерации:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;



4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик, подписавший Отчет.

2.8. Действия эксперта, позволяющие сделать вывод о стоимости, определенной в Отчете об оценке

В процессе проведения экспертизы Отчета об оценке Экспертом были выполнены следующие действия:

- проверка соответствия цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки;
- проверка достоверности рыночных данных, использованных в расчетах;
- сопоставление использованных в Отчете рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
- анализ обоснованности сделанных выводов, заключений и суждений, приведенных в Отчете;
- проверка корректности сделанных допущений и проведенных расчетов.

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

3.1. Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке

3.1.1. Соответствие отчета об оценке общим требованиям законодательства в области оценочной деятельности

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.1.1.	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	ФЗ №135, ст. 11;	Да
3.1.1.2.	Указана дата составления и порядковый номер отчета	ФЗ №135, ст. 11 ФСО VI, п.7.1	Да
3.1.1.3.	Указано основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО VI, п.7.2	Да
3.1.1.4.	Указаны цели и задачи проведения оценки объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.5.	Указано точное описание объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.6.	Указаны используемые стандарты оценки	ФЗ №135, ст. 11 ФСО VI, п.7.9	Да
3.1.1.7.	Указаны методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	ФСО VI, п.7.9	Не требуется, см. комментарий
3.1.1.8.	Указана последовательность определения стоимости объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.9.	Указана дата определения стоимости объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.10.	Указан перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.11.	Наличие иных сведений, являющихся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Не требуется

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.1.12.	Отчет об оценке объекта оценки 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	ФСО VI, п. 1	Да

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.1.7. - Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и (или) объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.1.1.11 – Иные сведения не предоставлены.

3.1.2. Соответствие отчета об оценке требованиям к содержанию отчета об оценке

3.1.2.1. Требования к составлению отчета об оценке

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.1.1.	В отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	ФСО VI, п.2.1	Да
3.1.2.1.2.	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников	ФСО VI, п.2.2	Да
3.1.2.1.3.	Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки	ФСО VI, п.2.3	Да
3.1.2.1.4.	Специальная форма отчета для проведения оценки отдельных видов объектов оценки, предусмотренная законодательством Российской Федерации	ФЗ №135, ст. 11	Не требуется, см. комментарий
3.1.2.1.5.	Отчет, составленный на бумажном носителе:		
3.1.2.1.5.1.	- пронумерован постранично	ФЗ №135, ст. 11; ФСО VI, п.4	Не требуется
3.1.2.1.5.2.	- прошит		Не требуется
3.1.2.1.5.3.	- подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку		Не требуется
3.1.2.1.5.4.	- скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		Не требуется



№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.1.6.	Отчет, составленный в форме электронного документа:		
3.1.2.1.6.1.	- пронумерован постранично	ФЗ №135, ст. 11; ФСО VI, п.5	Да
3.1.2.1.6.2.	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		Да
3.1.2.1.7.	Отчет, состоящий из нескольких частей:		
3.1.2.1.7.1.	Оценщик обеспечил идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 ФСО VI. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.	ФСО VI, п.6	Не требуется

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.1.4. – Для целей и задач оценки, специальная форма отчета не требуется.

3.1.2.1.5. - На экспертизу представлен отчет в формате электронного документа.

3.1.2.2. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Информация, содержащаяся в Задании на оценку»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.2.1.	Наличие в отчете об оценке раздела задания на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	ФСО VI, п.7.3	Да
3.1.2.2.2.	Информация об объекте оценки, включая права на объект оценки, в том числе:	ФСО IV, п.3.1	Да
3.1.2.2.2.1.	- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО №7, разд. IV, п. 8	Да
3.1.2.2.2.2.	- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО №7, разд. IV, п. 8	Да
3.1.2.2.2.3.	- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	ФСО IV, п.3.1	Да
3.1.2.2.2.4.	- ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО IV, п.7,8	Да
3.1.2.2.3.	Задание на оценку должно содержать следующую информацию	ФСО IV, п.3	
3.1.2.2.3.1.	- объект оценки	ФСО IV, п.3.1	Да
3.1.2.2.3.2.	- цель оценки	ФСО IV, п.3.2	Да



№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.2.3.3.	- указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО IV, п.3.3	Да
3.1.2.2.3.4.	- вид стоимости и предпосылки стоимости	ФСО IV, п.3.4	Да
3.1.2.2.3.5.	- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже указаны и соответствуют цели оценки	ФСО II, п.21	Не требуется
3.1.2.2.3.6.	- дата оценки	ФСО IV, п.3.5	Да
3.1.2.2.3.7.	- специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку	ФСО IV, п.3.6	Да
3.1.2.2.3.8.	- ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	ФСО IV, п.3.7	Да
3.1.2.2.3.9.	- ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	ФСО IV, п.3.8	Да
3.1.2.2.3.10.	- указание на форму составления отчета об оценке приведено	ФСО IV, п.3.9	Да
3.1.2.2.3.11.	- иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	ФСО IV, п.3.10	Да
3.1.2.2.4.	Задание на оценку может включать следующую информацию	ФСО IV, п.4	
3.1.2.2.4.1.	- состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	ФСО IV, п.4.1	Да
3.1.2.2.4.2.	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	ФСО IV, п.4.2	Не требуется
3.1.2.2.4.3.	- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	ФСО IV, п.4.3	Не требуется
3.1.2.2.4.4.	- формы представления итоговой стоимости	ФСО IV, п.4.4	Да
3.1.2.2.4.5.	- специфические требования к отчету	ФСО IV, п.4.5	Да, см. комментарии
3.1.2.2.4.6.	- указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	ФСО IV, п.4.6 ФСО №7, п. 9	Не требуется
3.1.2.2.5.	Указание на отсутствие обязанности оценщика после проведения процедуры согласования приводить в отчете суждение о возможных границах интервала полученной стоимости, если приведение границ интервала не является обязательным согласно Заданию на оценку	ФСО №7, п. 30	Да, см. комментарий
3.1.2.2.6.	Приведено указание на условия осмотра объекта оценки, отличные от проведения оценщиком или его представителем осмотра объекта оценки в период, возможно близкий к дате	ФСО 7, п.5	Не требуется

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.2.4.5. – Специфические требования к Отчету об оценке не установлены

3.1.2.2.5. - Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала.



3.1.2.3. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Применяемые стандарты оценочной деятельности»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.3.1.	Наличие в отчете об оценке раздела о применяемых стандартах оценки для определения стоимости объекта оценки, методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	ФСО VI, п.9	Да, см. комментарий
3.1.2.3.2.	Соответствие стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке	ФЗ №135; ст.15	Да

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.3.1. - Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и (или) объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.1.2.4. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Допущения, принятые оценщиком при проведении оценки»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.4.1.	Наличие в отчете принятых при проведении оценки объекта оценки допущений и ограничений оценки	ФЗ №135, ст. 11; ФСО VI, п.7.11	Да
3.1.2.4.2.	В случае не проведения осмотра объекта (объектов) оценки указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	ФСО №7, п. 5	Не требуется, см. комментарий

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.4.2. - Дата осмотра – 29.06.2026. Для подготовки настоящего Отчета об оценке привлекался специалист по осмотрам ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС» Клим Дмитрий Валерьевич (опыт работы по осмотрам – с 2017 года). В процессе осмотра проводится визуальный осмотр и фотофиксация имущества. Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.



3.1.2.5. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках)»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.5.1.	Наличие в отчете об оценке раздела сведений о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках)	ФСО VI, п.7.4-8	Да
3.1.2.5.2.	Указаны сведения о заказчике оценки:	ФСО VI, п.7.5	Да
3.1.2.5.2.1.	- если заказчиком является физическое лицо: фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо	ФСО VI, п.7.5	Не требуется
3.1.2.5.2.2.	- если заказчиком является юридическое лицо: реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения	ФСО VI, п.7.5	Да
3.1.2.5.3.	Указаны сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке:	ФСО VI, п.7.4	Да
3.1.2.5.3.1.	- фамилия, имя, отчество (при наличии) оценщика (оценщиков)	ФСО VI, п.7.4	Да
3.1.2.5.3.2.	- номер контактного телефона оценщика (оценщиков)	ФЗ №135, ст. 11 ФСО VI, п.7.4	Да
3.1.2.5.3.3.	- почтовый адрес оценщика (оценщиков)		Да
3.1.2.5.3.4.	- адрес электронной почты оценщика (оценщиков)		Да
3.1.2.5.3.5.	- сведения о членстве оценщика (оценщиков) в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)		Да
3.1.2.5.4.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (если Оценщик работает по трудовому договору)	ФСО VI, п.7.6	Да
3.1.2.5.5.	Указаны сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика (если Оценщик работает по трудовому договору)	ФЗ №135, ст. 16; ФСО VI, п.7.7	Да
3.1.2.5.6.	Приведена информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	ФСО VI, п.7.8	Да, см. комментарий

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.5.6. - Для осмотра (фотофиксации) оцениваемого объекта привлечен специалист по осмотрам ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС» Клим Дмитрий Валерьевич (опыт работы по осмотрам – с 2017 года).

3.1.2.6. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Точное описание объекта оценки»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.6.1.	Наличие в отчете об оценке раздела описания объекта оценки, содержащего:	ФСО VI, п.10	Да
3.1.2.6.1.1.	- точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.2.6.1.2.	- перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФСО VI, п.10	Да
3.1.2.6.1.3.	- в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, указаны реквизиты юридического лица, в том числе: полное и (или) сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, а также балансовая стоимость объекта (объектов) оценки при наличии	ФЗ №135, ст. 11; ФСО № VI, п. 10	Да
3.1.2.6.2.	Проведен осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки (если в задании на оценку не указано иное)	ФСО №7, п.5	Да, см. комментарий

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.6.2. – Дата осмотра – 29.06.2026. Для подготовки настоящего Отчета об оценке привлекался специалист по осмотрам ООО «ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС» Клим Дмитрий Валерьевич (опыт работы по осмотрам – с 2017 года). В процессе осмотра проводится визуальный осмотр и фотофиксация имущества. Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

3.1.2.7. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Анализ рынка объекта оценки»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.7.1.	Наличие в отчете об оценке раздела: анализ рынка объекта оценки	ФСО VI, П.7.12	Да
3.1.2.7.2.	Приведен анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	ФСО VI, п.7.12	Да
3.1.2.7.3.	Анализ рынка проведен в следующей последовательности:	ФСО №7, п. 11	Да
3.1.2.7.3.1.	- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	ФСО №7, п. 11а	Да



№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.7.3.2.	- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	ФСО №7, п. 11б	Да
3.1.2.7.3.3.	- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	ФСО №7, п. 11в	Да
3.1.2.7.3.4.	- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	ФСО №7, п. 11г	Да
3.1.2.7.3.5.	- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	ФСО №7, п. 11д	Да

3.1.2.8. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Анализ наиболее эффективного использования»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.8.1.	Наличие в отчете об оценке раздела: анализ наиболее эффективного использования	ФСО №7, разд. VI	Да
3.1.2.8.1.1.	Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства	ФСО №7, п.16	Не требуется
3.1.2.8.1.2.	Для частей объекта недвижимости: анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости	ФСО №7, п.17	Да, см. комментарий
3.1.2.8.1.3.	Для части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости: анализ проведен с учетом всего реконструируемого объекта недвижимости	ФСО №7, п.18	Не требуется
3.1.2.8.1.4.	Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости: рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта	ФСО №7, п.20	Не требуется
3.1.2.8.1.5.	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.	ФСО №7, п.21	Не требуется

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.8.2.	Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.	ФСО II, п.6, раздел II	Да

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.8.1.2. – из раздела 8 Отчета: «...Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных/допустимых, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование объекта оценки в качестве офисно-торговых помещений свободного и смешанного назначения.».

3.1.2.9. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.9.1.	При определении рыночной стоимости оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.	ФСО №7, п. 15	Да
3.1.2.9.2.	При выборе подходов и методов оценки оценщику учел специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.	ФСО V, п. 2	Да
3.1.2.9.3.	Наличие в отчете об оценке раздела: описания процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, включая:	ФСО VI, п.7.13	Да
3.1.2.9.3.1.	- <i>описание последовательности определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов</i>	ФСО VI, п.7.13	Да
3.1.2.9.3.2.	- <i>описание процесса определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты</i>	ФСО VI, п.7.13	Да
3.1.2.9.4.	Применение сравнительного подхода, см. комментарий		
3.1.2.9.4.1.	При наличии достаточного количества объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, оценщик применяет сравнительный подход в отчете об оценке	ФСО №7, п. 22а	Да
3.1.2.9.4.2.	Объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки:	ФСО V, п.5	Да
3.1.2.9.4.2.1.	<i>активность рынка;</i>	ФСО V, п.5.1	Да
3.1.2.9.4.2.2.	<i>доступность информации о сделках;</i>	ФСО V, п.5.2	Да
3.1.2.9.4.2.3.	<i>актуальность рыночной ценовой информации;</i>	ФСО V, п.5.3	Да



№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.9.4.2.4.	<i>степень сопоставимости аналогов с объектом оценки</i>	ФСО V, п.5.4	Да
3.1.2.9.4.3.	В рамках сравнительного подхода в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно	ФСО №7, п. 22б	Да
3.1.2.9.4.4.	В рамках сравнительного подхода при проведении оценки описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обосновано в отчете об оценке	ФСО №7, п. 22в	Да
3.1.2.9.4.5.	В рамках сравнительного подхода, при выполнении расчетов использованы типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	ФСО №7, п. 22г	Да
3.1.2.9.5.	Применение доходного подхода, см. комментарий		
3.1.2.9.5.1.	При оценке недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, оценщик применяет доходный подход в отчете об оценке	ФСО №7, п. 23а	Да
3.1.2.9.5.2.	Учтена способность объекта приносить доход и степень неопределенности будущих доходов	ФСО V, п.12.1	Да
3.1.2.9.5.3.	Метод прямой капитализации использован для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, и фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	ФСО №7, п. 23в ФСО V, п.14	Да
3.1.2.9.5.4.	Метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода применялся для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	ФСО №7, п. 23г ФСО V, п.15	Не требуется

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.9.5.5.	Метод капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода применялся для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация этих доходов проводилась по ставке капитализации, сконструированной на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	ФСО №7, п. 23д	Не требуется
3.1.2.9.5.6.	При выборе прогнозного периода учтены:	ФСО V, п.18	Не требуется
3.1.2.9.5.6.1.	- оставшийся срок полезного использования объекта оценки	ФСО V, п.18.1	Не требуется
3.1.2.9.5.6.2.	- период, на который доступна информация для составления прогноза	ФСО V, п.18.2	Не требуется
3.1.2.9.5.6.3.	- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период учитывает сезонность или включает полный цикл получения доходов соответственно.	ФСО V, п.18.3	Не требуется
3.1.2.9.5.7.	Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду: в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи	ФСО №7, п. 23ж	Да
3.1.2.9.5.8.	Ставка дисконтирования и ставка капитализации отражают риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)	ФСО V, п.22	Не требуется
3.1.2.9.5.9.	В расчетах отсутствует двойной учет рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно	ФСО V, п.23	Не требуется
3.1.2.9.5.10.	Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО №7, п. 23е	Не требуется
3.1.2.9.5.11.	Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса: расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости)	ФСО №7, п. 23з	Не требуется

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.9.6.	Применение затратного подхода, см. комментарий		
3.1.2.9.6.1.	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 оценщик применяет затратный подход в отчете об оценке	ФСО №7, п. 24в	Не требуется
3.1.2.9.6.2.	Оценка недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и указана возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	ФСО №7, п. 24б	Не требуется
3.1.2.9.6.3.	При определении стоимости прав на земельный участок, расчет произведен с учетом незастроенного земельного участка, в предположении наиболее эффективного использования	ФСО №7, п. 24г, д	Не требуется
3.1.2.9.6.4.	<i>В рамках затратного подхода применяются следующие методы:</i>		
3.1.2.9.6.4.1.	<i>- метод затрат воспроизводства или затрат замещения</i>	ФСО V, п.26.1	Не требуется
3.1.2.9.6.4.2.	<i>- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки</i>	ФСО V, п.26.2	Не требуется
3.1.2.9.6.5.	Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий	ФСО V, п.28.1	Не требуется
3.1.2.9.6.6.	Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях: 1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; 2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.	ФСО V, п.28.1	Не требуется
3.1.2.9.6.7.	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:		
3.1.2.9.6.7.1.	<i>- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;</i>	ФСО №7, п. 24е	Не требуется

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.9.6.7.2.	- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;		Не требуется
3.1.2.9.6.7.3.	- сметных расчетов;		Не требуется
3.1.2.9.6.7.4.	- информации о рыночных ценах на строительные материалы;		Не требуется
3.1.2.9.6.7.5.	- других данных.		Не требуется
3.1.2.9.6.8.	При определении затрат на воспроизводство или замещение рассмотрена возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализированы и при необходимости применены корректировки	ФСО V, п.32	Не требуется
3.1.2.9.6.8.1.	- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки	ФСО V, п.32.1	Не требуется
3.1.2.9.6.8.2.	- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью	ФСО V, п.32.2	Не требуется
3.1.2.9.6.8.3.	- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным	ФСО V, п.32.3	Не требуется
3.1.2.9.6.9.	При определении прибыли предпринимателя, расчет произведен на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок	ФСО №7, п. 24г, з	Не требуется
3.1.2.9.6.10.	Расчет износа и устаревания, определялся как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости	ФСО №7, п. 24г, и	Не требуется
3.1.2.9.6.11.	Определение стоимости объекта недвижимости произведено как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства определенной путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.	ФСО №7, п. 24г	Не требуется

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.9.7.	В отчете об оценке использована иная методология расчетов и самостоятельный выбор метода (методов) оценки недвижимости основанных на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	ФСО №7, п. 25	Не требуется, см. комментарий

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.9.4. – Применение сравнительного подхода обосновано в тексте отчета для объекта оценки в рамках метода сравнения продаж.

3.1.2.9.5. – Применение доходного подхода обосновано в тексте отчета для объекта оценки в рамках метода прямой капитализации.

3.1.2.9.6. – Отказ от применения затратного подхода прокомментирован в отчете.

3.1.2.9.7. – Иная методология в отчете не использована.

3.1.2.10. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Согласование результатов»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.10.1.	Наличие в отчете об оценке раздела согласования результатов оценки, полученных на основании проведенных расчетов по различным подходам	ФСО VI п. 7.13	Да
3.1.2.10.2.	В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом	ФСО №7, п. 27	Не требуется, см. комментарий
3.1.2.10.3.	В случае использования нескольких подходов к оценке:		
3.1.2.10.3.1.	- проведен анализ достоинств и недостатков подходов	ФСО №7, п. 28	Да, см. комментарий
3.1.2.10.3.2.	- проведен анализ возможных причин расхождения промежуточных результатов (в случае существенных расхождений)	ФСО V, п. 3; ФСО №7, п. 28	Да, см. комментарий
3.1.2.10.3.3.	- определен итоговый результат оценки недвижимости	ФСО №7, п. 28	Да, см. комментарий
3.1.2.10.4.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	ФСО VI, п. 14	Да
3.1.2.10.5.	Приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором находится итоговая стоимость объекта оценки, если в задании на оценку не указано иное	ФСО №7, п. 30	Не требуется, см. комментарий

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.10.2. – В Отчете использован один метод в рамках выбранных подходов.



3.1.2.10.3.1. - 3.1.2.10.3.3. – В Отчете использован сравнительный и доходный подходы.
 3.1.2.10.5. – В соответствии с заданием на оценку не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться стоимость объекта.

3.1.2.11. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.11.1.	В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.	ФСО III, п. 12	Да
3.1.2.11.2.	Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:		
3.1.2.11.2.1.	<i>если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки)</i>	ФСО III, п. 12	<i>Не требуется, см. комментарий</i>
3.1.2.11.2.2.	<i>если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки</i>	ФСО III, п. 12	<i>Не требуется, см. комментарий</i>
3.1.2.11.3.	Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо подтвердили, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.	ФСО III, п. 13	Да
3.1.2.11.4.	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников.	ФСО VI, п. 2.2	Да
3.1.2.11.5.	При использовании информации оценщик учел допущения оценки, а также компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.	ФСО III, п. 10	Да
3.1.2.11.6.	Информация, полученная из внешних источников информации, подтверждена в виде:		
3.1.2.11.6.1.	<i>В виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки.</i>	ФСО VI, п. 15	Да
3.1.2.11.6.2.	<i>Приведены реквизиты используемых документов и материалов.</i>		
3.1.2.11.6.3.	<i>В виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой</i>		

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
	<i>вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе, либо доступ к которым происходит на платной основе.</i>		

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.11.2.1. - 3.1.2.11.2.2. – Информация, которая стала доступна после даты оценки, не использована оценщиком.

3.2. Результаты проверки соответствия цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

3.2.1. Результаты проверки соответствия цели оценки установленному виду стоимости.

По мнению эксперта, в рассматриваемом отчете об оценке цель оценки соответствует установленному виду стоимости.

3.2.2. Результаты проверки соответствия предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки.

По мнению эксперта, в рассматриваемом отчете об оценке предпосылки вида стоимости соответствуют предполагаемому использованию объекта оценки.

3.2.3. Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке.

Выбранные оценщиком методы оценки в рамках каждого из использованных подходов к оценке обоснованы.

3.2.4. Результаты проверки корректности сделанных в процессе оценки допущений.

Сделанные оценщиком в процессе оценки допущения корректны.

3.2.5. Результаты проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

Выполненные расчеты стоимости объекта оценки в Отчете об оценке соответствуют применяемым подходам и методам.

В отчете содержится раздел анализа НЭИ объекта оценки. из раздела 8 Отчета: «...Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных/допустимых, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование объекта оценки в качестве офисно-торговых помещений свободного и смешанного назначения». По мнению эксперта, НЭИ объекта оценки выполнено корректно.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась с применением сравнительного и доходного подходов с использованием одного метода оценки, в связи с чем предварительное согласование результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данными подходами не требуется.

Проанализировав результаты, полученные различными подходами к оценке, Оценщик пришел к выводу, что полученные результаты отличаются не существенно. В связи с чем далее необходимо произвести процедуру согласования.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:

В результате расчетов, проведенных на основании имеющейся в распоряжении Оценщика информации и с учетом допущений и ограничительных условий, итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

95 439 000 (Девяносто пять миллионов четыреста тридцать девять тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 2, помещение 12Н	77:16:0010105:30489	105,6	17 357 000
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 2, помещение 13Н	77:16:0010105:30490	68,8	11 186 000
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 1, помещение 7Н	77:16:0010105:32777	87,3	14 781 000
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 2, помещение 1Н	77:16:0010105:30478	50,1	8 560 000
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 3, помещение 3Н	77:16:0010105:30386	89,1	15 035 000
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 3, помещение 8Н	77:16:0010105:30391	89,1	13 923 000
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 10, корпус 3, помещение 15Н	77:16:0010105:30397	94,2	14 597 000
Итого				95 439 000

В соответствии п. 30 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.



3.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы.

В результате экспертизы Отчета об оценке, технических ошибок, способных ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке и приводящих к неоднозначному толкованию или влиянию на итоговый результат, не выявлено.

4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке № КПУГС/Оц/25/221-83/1 от 03 июля 2026 года соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в Отчете об оценке № КПУГС/Оц/25/221-83/1 от 03 июля 2026 года, подтверждена.



5. ПОДПИСИ ЭКСПЕРТОВ И ЛИЦ УТВЕРДИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подписи Экспертов:

Эксперт

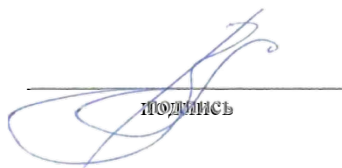


подпись

/ О.В. Тихонова /

Утверждено:

Заместитель председателя
Экспертного совета



подпись

/ А.А. Васильев /

Заверено:

Президент СРО «СФСО»,
действующий на основании
Доверенности № 1/25 от
01.01.2025 г.



подпись

/ М.А. Скатов /

**6. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ
И КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ АТТЕСТАТЫ ЭКСПЕРТОВ**





**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

Плясункову М.А.

info@fsosro.ru

№ _____
на № _____ б/н _____ от 09.07.2026

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
Сокращенное наименование саморегулируемой организации (при наличии)	СРО «СФСО»
ОГРН/ИНН	1157700016539/7709470802
Адрес (место нахождения) саморегулируемой организации (его постоянно действующего исполнительного органа)	109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 57/4
Официальный сайт саморегулируемой организации	www.fsosro.ru
Дата принятия решения о внесении сведений о саморегулируемой организации в Реестр	23.12.2016
Регистрационный номер (Ранее присвоенный номер записи о внесении сведений о саморегулируемой организации в Реестр)	B021-00116-00/04907235 (0017)
Дата принятия решения об исключении сведений о саморегулируемой организации из Реестра	
Основание исключения сведений о саморегулируемой организации из Реестра	

И.о. начальника управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Н.В. Щербакова

Салахутдинова Алисия Вегизовна
(495) 531-08-00 (доб. 13-26)

