



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, литера Б, офис 101
Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409

тел./факс: +7 (812) 245-39-65
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia-conf

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Экспертного совета
Саморегулируемой организации
Ассоциации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»



ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №1441/Э/2026
ОТ 01.09.2026 Г.

**НА ОТЧЕТ №122-127-Н-175/2026 ОТ 31.08.2026 Г. ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
МОСКВА, УЛ. ДМИТРИЯ УЛЬЯНОВА, Д. 27, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 334,4 КВ. М,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:06:0002012:4699**

(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ)

Основание для проведения экспертизы отчета об оценке: Договор № 434/Э на проведение
экспертизы отчета об оценке от «28» июля 2026 г

Период проведения экспертизы: 01.09.2026 г. – 01.09.2026 г.

Таблица №1. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе,
инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке

Состав сведений	Данные заказчика
Полное и (или) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
Место нахождения	199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206
ОГРН или иной регистрационный номер	ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.



Исполнитель экспертизы: Экспертный совет Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Сведения об эксперте, подписавшем экспертное заключение:

Таблица № 2. Сведения об эксперте

Наименование	Сведения
Эксперт	Бережной Борис Борисович
Информация о членстве в саморегулируемых организациях оценщиков (СРОО)	
Регистрационный номер	№ 0665 от «27» апреля 2018
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (образование)	Диплом МИПК Санкт-Петербургского инженерно-экономического университета о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 371063 от «18» июля 2002 г.
Профессиональный статус	
Стаж работы Эксперта в оценочной деятельности	Более 26 лет
Квалификация, должность	Генеральный директор ООО «Стройэкспертсервис»
Сведения об обязательном страховании ответственности эксперта	Полис страхования гражданской ответственности с 01.01.2026 по 31.12.2026 г. на сумму 30 000 001 руб. (полис страхования №1048/2025/СП134/765 выдан 20.11.2025 г. ПАО СК «Росгосстрах»)
Дополнительная информация:	Член Экспертного Совета Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Сведения о Квалификационном аттестате эксперта	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000043-008 от 10.10.2013 г.
Сведения о Квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037445-1 от 30.05.2024 г. Направление – «Оценка недвижимости»

Экспертиза проводилась на соответствие требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утверждены приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200);
- Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328);
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- Стандартов и правил Саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят оценщики, подписавшие отчет.

Допущения и ограничительные условия, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке:

1. Согласно внутренним документам СРО отчет может быть предоставлен на экспертизу в форме электронного образа, созданного путем сканирования. Экспертиза проводится при условии тождественности оригинала отчета об оценке и его копии, представленной на экспертизу, а также при допущении, что оригинал отчета об оценке соответствует по форме требованиям пунктов 4 – 6 ФСО VI и статье 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Экспертиза отчета выполняется при допущении соответствия договора на проведение оценки требованиям законодательства об оценочной деятельности. При наличии несоответствий согласованного с заказчиком оценки задания на оценку требованиям законодательства об оценочной деятельности экспертиза отчета выполняется с учетом принятых оценщиком специальных допущений о задании.
3. Достоверность данных об объекте оценки и аналогах не подвергается сомнению. Осмотр объекта оценки экспертом (экспертами) не проводится.
4. В экспертном заключении при указании сведений об отчете об оценке приведены только специальные допущения оценки при их наличии, иные допущения оценки в полном объеме приведены только в отчете об оценке, в экспертное заключение не копируются.
5. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и право подтверждающих документов, экспертом не проводилась.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ

Отчет №122-127-Н-175/2026 от 31.08.2026 г. Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 27, общей площадью 334,4 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002012:4699 в форме электронного образа, созданного путем сканирования;

Иные документы и материалы для экспертизы вышеуказанного отчета об оценке не запрашивались¹ и не предоставлялись².

Таблица № 3. Сведения об отчете об оценке

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
1	Информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение площадью 334,4 кв. м, кадастровый номер 77:06:0002012:4699, расположенное по адресу: Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 27.
2	Заказчик оценки	Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» Месторасположение – 127473, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Тверской, ул Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, помещ. 1/5; ОГРН 1037719025376 от 19.05.2003 г.
3	Оценщик: ФИО Наименование СРО, членом которой является оценщик Рег № в реестре	Мироненко Николай Владимирович Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков», №0344
4	Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор) Наименование ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.
5	Дата оценки	28.08.2026
6	Дата составления отчета об оценке	31.08.2026
7	Допущения (при наличии)	
	Ограничения и пределы применения полученного результата ▪ Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке. ▪ Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Контракте и Задании на оценку. ▪ Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете. ▪ Суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. ▪ Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо	

¹ п.13 ФСО№5 (Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения).

² п.16д) ФСО№5 (Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения).

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
		скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе его осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. ▪ Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами. ▪ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. ▪ По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности. Наблюдается увеличение волатильности на валютном рынке, повышенная динамика учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности субъектов на рынке и преобладания настроений выжидания. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение и не стабилизируется. В этой связи Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должны учитываться при принятии решений. Также следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка. В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений. ▪ В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах, также возможны несовпадения при перерасчете вручную. ▪ В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщика, Оценщик вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте. ▪ В соответствии с п. 8 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: подтверждение «информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: ... в виде материалов и копий документов ... доступ к которым происходит на платной основе». В настоящем отчете использованы материалы различных справочных материалов (Справочников). В тексте Отчета приведены скан-образы страниц справочных материалов, имеющиеся в компании Исполнителя, и предоставленные оценщику, подписавшему отчет. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки ▪ Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. ▪ Юридическая экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете. ▪ В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. ▪ Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов,

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
		влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии. ▪ Специальные измерения параметров объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие. ▪ Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. ▪ Согласно заданию на оценку определяемый вид стоимости – рыночная. Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную величину сделки, т.е. суммарные расходы покупателя, связанные с приобретением объекта. Величина рыночной стоимости не зависит от налогового режима конкретных сторон сделки – в ряде источников используется оборот «с учетом всех налогов». При определении рыночной стоимости объекта недвижимости налог на добавленную стоимость не является ценообразующим фактором и отдельно не выделяется из рыночной стоимости. При определении рыночной стоимости Оценщик не проводит анализ на предмет учтен/не учтен НДС в составе стоимости. Согласно гл. 21 НК РФ НДС выделяется в цене реализуемого товара. Налогообложение, в т.ч. в части НДС, является индивидуальной характеристикой сделки и конкретного налогоплательщика. Заключение сделки по цене, равной рыночной стоимости, и, соответственно, все возможные налоговые последствия для сторон сделки – это следующий этап после определения рыночной стоимости объекта, а не сама рыночная стоимость в чистом виде. НДС, как и любой другой налог, должен выделяться уже при заключении сделки индивидуально для каждой стороны, участвующей в ней. Рыночная стоимость едина для обеих сторон: и для плательщиков, и для неплательщиков НДС. Учитывая вышеизложенное, в Отчете об оценке рыночная стоимость объектов недвижимости не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах предложений НДС. ▪ При выявлении несоответствия информации представленной в тексте объявлений о реализации объектов-аналогов, используемых в расчетах, фактическим данным, приведенным в иных разделах объявления, а так же информации установленной в ходе интервьюирования представителей собственников или в общедоступных источниках информации (Росреестр, Публичная карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки, открытых данных сети Internet, например Yandex Maps, и пр.) Оценщик оставляет за собой право принимать в расчетах наиболее актуальную и подтвержденную информацию, выявленную в ходе исследования объектов-аналогов. ▪ Оценщиком анализируется диапазон цен предложений по продаже/аренде объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты могут иметь различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений по продаже/арендной ставке объектов аналогов корректируются по различным параметрам, отражающим различие между объектами сравнения (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). Оценщик вносит корректирующие коэффициенты, тем самым проводит изменения первоначального состояния объектов-аналогов, значение корректирующих коэффициентов соответствуют значениям корректировок, представленных в аналитическом исследовании рынка. ▪ В соответствии с Заданием, оценке подлежит объект недвижимого имущества. Никакие иные объекты движимого имущества, в том числе мебель и оборудование, находящиеся в пределах объекта оценки, не являются ни самостоятельными объектами оценки, и не включаются в стоимость объекта оценки. Специальные допущения В настоящей оценке необходимость использования специальных допущений отсутствует. Ограничения оценки ▪ Не выявлено.

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
	Прочие допущения и ограничения оценки приведены в соответствующих разделах Отчета.	
8	Оцениваемые права и правообладатель	Право собственности
9	Цель оценки	Определение рыночной стоимости для купли-продажи в соответствии с ГК РФ
10	Вид определяемой стоимости (или иные расчетные величины)	Рыночная стоимость
11	Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) предполагаемое использование объекта - наиболее эффективное использование; 4) характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
12	Итоговая величина стоимости, руб.	

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, с кадастровым номером: 77:06:0002012:4699, общей площадью 334,4 кв. м, расположенного по адресу: Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 27
по состоянию на 28.08.2026 оценивается суммой:

Показатель	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС
Нежилое помещение площадью 334,4 кв. м, кадастровый номер 77:06:0002012:4699, расположенное по адресу: Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 27.	88 238 000

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

1. Проверка отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

Таблица № 4. Задание на оценку

Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
Задание на оценку согласовано заказчиком и оценщиком (или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор) путем подписания в договоре или в иной письменной форме	п. 2 ФСО IV	Есть
Задание на оценку содержит:		
Объект оценки	п. 3.1 ФСО IV	Есть
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п. 8 ФСО № 7	Есть
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	п. 8 ФСО № 7	Есть
Права, учитываемые при определении стоимости, ограничения и обременения прав	п. 8 ФСО № 7, п. 3.1 ФСО IV	Есть
Цель оценки сопровождается ссылками на конкретные положения нормативных правовых актов, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	п. 3.2 ФСО IV	Есть
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	п. 3.3 ФСО IV	Есть
Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо	п. 3.4 ФСО IV	Есть
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании и должны соответствовать цели оценки	п. 21 ФСО II	Не требуется
Дата оценки	п. 3.5 ФСО IV	Есть
Специальные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку	п. 3.6 ФСО IV	Нет
Ограничения оценки	п. 3.7 ФСО IV	Есть
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	п. 3.8 ФСО IV	Есть
Указание на форму составления отчета об оценке	п. 3.9 ФСО IV	Есть
В задании установлены иные расчетные величины	п. 9 ФСО №7	Нет

Таблица №5. Описание объекта оценки

Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
Точное описание объекта оценки приведено в отчете	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.п.10 п.7	Есть
количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	п.п.10, 15 п.7 ФСО VI, ст.11 135-ФЗ	Есть
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки / перечень использованных при проведении оценки данных		Есть
в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица: полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения	ст.11 135-ФЗ, п.п.10 п.7 ФСО VI	Есть
балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)		Есть
Проведен осмотр объекта оценки или приведены причины, по которым объект оценки не осмотрен	п.5 ФСО №7	Есть

Комментарии: Нет

Таблица №6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки приведены в отчете	ст.11 135-ФЗ, п.п.11 п.7 ФСО VI, п.6 ФСО III	Есть
Установленные допущения соответствуют цели оценки, не противоречат законодательству Российской Федерации, согласованы заказчиком и оценщиком	п.6 ФСО III	Есть
При наличии специальных допущений: - они реализуемы с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки, а также соответствуют им; - отражены в формулировке объекта оценки	п.5 ФСО III	Нет
Ограничения в отношении источников информации и объема исследования согласованы заказчиком и оценщиком, а также раскрыты в отчете	п.8 ФСО III	Есть
При отсутствии осмотра объекта приведены причины допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	п.5 ФСО №7, п.7 ФСО III	Не требуется

Комментарии: Нет

Таблица №7. Анализ рынка объекта оценки

Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	п.п.12 п.7 ФСО VI	Есть
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	п.11«а» ФСО №7	Есть
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	п.11«б» ФСО №7	Есть
Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	п.10 ФСО №7	Есть
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	п.11«в» ФСО №7	Есть
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	п.11«г» ФСО №7	Есть
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	п.11«д» ФСО №7	Есть

Комментарии: Нет.

Таблица №8. Анализ наиболее эффективного использования

Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
При наличии в задании на оценку соответствующих цели оценки предпосылок о способах использования, отличных от наиболее эффективного, и о вынужденной продаже, эти же предпосылки указаны в отчете об оценке	п.21 ФСО II	Не требуется
Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей	п.6 ФСО II, п.13 ФСО №7	Есть
Выявлено наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки	п.6 ФСО II, п.15 ФСО №7	Есть

Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определено с учетом имеющихся объектов капитального строительства.	п.16 ФСО №7	Не требуется
Для оценки встроенных жилых и нежилых помещений и других случаев оценки частей объекта недвижимости – анализ наиболее эффективного использования проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта	п.17 ФСО №7	Не требуется
Для оценки части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости – анализ наиболее эффективного использования проведен с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости	п.18 ФСО №7	Не требуется
Для оценки земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценка произведена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценен как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования	п.20 ФСО №7	Не требуется
В случае оценки для сдачи в аренду анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполнен с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора	п.21 ФСО №7	Не требуется

Комментарии: Нет

Таблица №9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
Последовательность определения стоимости объекта оценки	ст.11 135-ФЗ, п.п.13 п.7 ФСО VI	Есть
Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать	п.п.13 п.7 ФСО VI	Есть
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	п. 2 ФСО V	Есть
При определении рыночной стоимости для выбора подходов и методов оценки, а также выбора аналогов используются результаты анализа наиболее эффективного использования	п.15 ФСО №7	Есть
Описан процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	п.п.13 п.7 ФСО VI	Есть
Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода , оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки	п.5 ФСО V	Есть
При проведении анализа цен предложений по аналогам следует учитывать возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения, период экспозиции аналога и изменение его цены; соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения	п.7 ФСО V	Есть
Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом, соответствующий требованиям п. 22 ФСО № 7	п.22 ФСО № 7	Есть
Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода , оценщику необходимо учитывать способность объекта приносить доход и степень неопределенности будущих доходов	п.12 ФСО V	Есть

Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
Ставка дисконтирования или ставка капитализации должна соответствовать виду денежного потока и должна отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)	п.17,22 ФСО V	Есть
Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом, соответствующий требованиям п. 23 ФСО № 7	п.23 ФСО № 7	Есть
Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода , оценщик должен учитывать возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, и надежность других подходов к оценке объекта	п. 25 ФСО V	Есть
При наличии информации при определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки	п.32 ФСО V	Не требуется
Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом, соответствующий требованиям п. 24 ФСО № 7	п.24 ФСО № 7	Не требуется
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 специфики объекта оценки, цели оценки, вида стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, допущений и ограничений оценки	п.3 ФСО V	Не требуется
В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.	п.27 ФСО №7, п.3 ФСО V	Не требуется
В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов , следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости	п.28 ФСО №7, п.3 ФСО V	Есть

Комментарии: Нет

Таблица №10. Обобщающие требования к отчету об оценке

Требования к содержанию отчета об оценке / в отчете содержатся	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
Дата составления отчета и порядковый номер отчета	ст.11 ФЗ-135, п.7 ФСО VI	Есть
Дата проведения оценки	ст.11 ФЗ-135	Есть
Цели и задачи проведения оценки	ст.11 ФЗ-135	Есть
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	п.7 ФСО VI	Есть
Информация, содержащаяся в задании на оценку, приведена	п.п.3 п.7 ФСО VI	Есть
Сведения о заказчике оценки: • если заказчиком является физическое лицо, содержится его фамилия, имя, отчество (при наличии); • если заказчиком является юридическое лицо, содержатся его полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения	п.п.5 п.7 ФСО VI	Есть
Сведения об оценщике(ах), проводившем(их) оценку, в том числе: фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика; сведения о членстве оценщика в СРОО (регистрационный номер в СРОО, а также наименование и адрес СРОО)	ст.11 135-ФЗ, п.п.4 п.7 ФСО VI	Есть

Требования к содержанию отчета об оценке / в отчете содержатся	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор: полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения	п.п.6 п.7 ФСО VI	Есть
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135	ст.11 135-ФЗ, п.п.7 п.7 ФСО VI	Есть
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием: их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	п.п.8 п.7 ФСО VI	Есть
Указание на используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ст.11 135-ФЗ, п.п.9 п.7 ФСО VI	Есть
Указание на используемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений, утвержденных ФСО и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ либо обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	п.п.9 п.7 ФСО VI	Есть
Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	ст.11 135-ФЗ, пп.14 п.7 ФСО VI, п.п.4 п.1 ФСО III	Есть
В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	п.10 ФСО VI	Есть
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное	п.30 ФСО №7	Не требуется
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.	п.1 ФСО VI	Есть
Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение	ст.11 135-ФЗ	Есть
Отчет должен содержать 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.	п.п.3 п.2 ФСО VI	Есть

Таблица №11. Используемая при проведении оценки информация

Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
Информация, которая стала доступна после даты оценки, использована только в следующих случаях: • если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки; • если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки	п.12 ФСО III	Не требуется

Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
Информация, предоставляемая Заказчиком, соответствует известным ему (Заказчику, правообладателю объекта оценки или иного уполномоченного ими лица) фактам и подтверждена одним из следующих способов: • или путем заверения копий документов и материалов; • или путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным фактам, планы и прогнозы отражают ожидания	п.13 ФСО III	Есть
В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	п.п.1 п.2 ФСО VI	Есть
Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников следующим образом: • в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки; • в виде материалов и копий документов, информационных источников	п.п.2 п.2 ФСО VI, п.8 ФСО VI	Есть

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации по оценочной деятельности: при проведении проверки соответствия отчета об оценке на соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 (ФСО I - VI), № 611 от 25.09.2014 (ФСО №7), замечания, влияющие на итоговый результат, не выявлены.

2. Перечень выявленных технических ошибок

2.1. Несущественные технические ошибки

Выявленные в процессе экспертизы технические ошибки не привели к нарушению требований законодательства Российской Федерации и не оказали влияния на рыночную стоимость объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.

2.2. Существенные технические ошибки

Опечатки, описки, грамматические или арифметические ошибки, способные ввести в заблуждение и приводящие к неоднозначному толкованию, не выявлены.

3. Результаты проверки в соответствии с п. 16 и ФСО № 5.

Таблица №12. Результаты проверки

Требования к проверке отчета об оценке	Есть / нет
Соответствие цели оценки установленному виду стоимости	есть
Соответствие предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки	есть
Обоснованность выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке	есть
Соответствие выполненного расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам	есть
Корректность сделанных в процессе оценки допущений	есть

При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщиком обоснованно был использован метод количественных характеристик в рамках сравнительного подхода и метод прямой капитализации в рамках доходного подхода. Затратный подход обоснованно не использовался.

4. Обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы

При проведении экспертизы отчета об оценке был проведен независимый анализ рынка в сегменте объекта оценки, и проверка расчетов стоимости в соответствии с использованными подходами и методами оценки, подтвердившие выводы оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Результаты иных действий эксперта при проведении экспертизы:

Рыночную стоимость объекта оценки следует считать **подтвержденной** в результате проведенной экспертизы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и о подтверждении стоимости объекта оценки:

Отчет №122-127-Н-175/2026 от 31.08.2026 г. Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 27, общей площадью 334,4 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0002012:4699, следует признать **соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.**

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, с кадастровым номером: 77:06:0002012:4699, общей площадью 334,4 кв. м, расположенного по адресу: Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 27
по состоянию на 28.08.2026 оценивается суммой:

Показатель	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС
Нежилое помещение площадью 334,4 кв. м, кадастровый номер 77:06:0002012:4699, расположенное по адресу: Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 27.	88 238 000

Рыночную стоимость следует считать подтвержденной в результате проведенной экспертизы с учетом отраженных специальных допущений.

Настоящее заключение является **положительным** экспертным заключением Экспертного совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

Эксперт



Б.Б. Бережной

Подпись эксперта удостоверяю
Директор СРО Ассоциации оценщиков «СПО»



Дата составления экспертного заключения: **01.09.2026 г.**