



109240, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10

Тел./Факс: +7 (495) 984-8290  
Тел.: +7 (495) 984-8290

[info@nkce.ru](mailto:info@nkce.ru) [www.nkce.ru](http://www.nkce.ru) [www.nkcetalon.ru](http://www.nkcetalon.ru)

Исх. № 2607-0304 от 03.07.2026г.

Заместителю директора  
Департамента управления делами и цифровой  
трансформации Министерства культуры  
Российской Федерации  
А.В. Кузовенину

125993, г. Москва, Малый Гнезниковский переулок,  
д. 7/6, стр. 1, 2

**Уважаемый Александр Владимирович!**

Благодарим Вас за обращение и выражаем свою заинтересованность в оказании услуг по оценке рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды (рыночная арендная плата) за 1 (один) год и за 1 (один) месяц частью объекта недвижимости, являющегося собственностью Российской Федерации, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Большой Гнезниковский, дом 6, помещение 1/3 (кадастровый номер 77:01:0001069:4958) в соответствии с прилагаемым техническим заданием, для установления стартового (начального) размера годовой арендной платы для передачи имущества в аренду с торгов либо для установления рекомендуемого размера годовой арендной платы для передачи имущества в аренду.

ООО «НКЦ «Эталонь» основано в 2003 году и сегодня является одной из крупнейших консалтинговых компаний Российской Федерации:

- по версии Судебно-экспертной палаты Российской Федерации заняло 7 место в рейтинге судебно-экспертных организаций, осуществляющих свою деятельность на территории Российской Федерации, по итогам 2019 года;
- по версии рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА) заняло 3 место в рэнкинге делового потенциала оценочных групп России по итогам деятельности за 2018 год;
- входит в ТОП-5 рейтинга наиболее стратегических оценочных компаний России по версии Института экономических стратегий за первое полугодие 2022 года;
- лауреат национальной премии в области судебной экспертизы «Золотая истина», проводимой Судебно-экспертной палатой Российской Федерации, в номинации «Лучшая инновационная экспертная компания по результатам 2021 года»;
- лидер по оценке для целей МСФО по версии Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» за 2017 год;
- имеет наивысший рейтинговый индекс UNi(Оц) A+++1+++1+++ [%], «Золотой сертификат UNi» (ЮНИПРАВЭКС);
- действительный член Торгово-Промышленной палаты Российской Федерации и Ассоциации банков России («Ассоциация «Россия»);
- имеет лицензию Министерства культуры Российской Федерации на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, идентификатор записи реестра 10246440, номер лицензии МКРФ 24303. Перечень видов работ лицензионной деятельности: Разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; Разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- имеет лицензию Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (Приказ ГУ МЧС России по г. Москве № 937 от 13.04.2024г.) на осуществление деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений;

- является членом саморегулируемой организации Ассоциация «СФЕРА проектировщиков» (СРО-П-215-18102019), регистрационный номер П-215-007715501960-0625, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации 30.04.2020г.;
- является членом саморегулируемой организации Ассоциация «СФЕРА изыскателей» (СРО-И-048-25122019), регистрационный номер И-048-007715501960-0282, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации 05.07.2023г.;
- система менеджмента качества применительно к оценочной деятельности, бухгалтерскому обслуживанию, строительному контролю и строительно-технической экспертизе, судебной экспертизе, юридическому консультированию соответствует требованиям ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008);
- профессиональная ответственность компании застрахована САО «ВСК» на сумму 2 000 000 001 (Два миллиарда один) рубль, полис страхования № 2600SB40R2865 от 03.03.2026г. (срок действия с 21.03.2026 по 20.03.2027.).

Наша команда обладает значительным опытом оценки активов крупнейших компаний для различных целей. Нашими партнерами являются ПАО «Газпром», ПАО «НК «Роснефть», ПАО Сбербанк, ПАО «Транснефть», ОАО «РЖД», ПАО «Сибур Холдинг», ВЭБ.РФ, АО «РОСНАНО», Госкорпорация «РОСАТОМ», Госкорпорация «РОСКОСМОС», Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ПАО «Аэрофлот», АО «ДОМ.РФ», ПАО «Банк «ВТБ», ПАО АФК «Система», ПАО РОСБАНК, ПАО Банк «ФК Открытие», Банк «ТРАСТ» (ПАО), КП «КРТ», АО «ОЭЗ «Технополис Москва», АМО «ЗИЛ», ППК «Фонд развития территорий» и многие другие.

Приобретенный опыт позволяет гарантировать высокое качество услуг благодаря собственным методическим разработкам и обширной информационной базе.

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                | <p><b>Объект оценки:</b> часть объекта недвижимости, являющегося собственностью Российской Федерации, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Большой Гнезниковский, дом 6, помещение 1/3 (кадастровый номер 77:01:0001069:4958) в соответствии с прилагаемым Техническим заданием.</p> <p><b>Ограничение прав и обременение объектов недвижимости:</b> не установлены</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Оцениваемые права            | Право владения и пользования на условиях договора аренды (рыночная арендная плата) за 1 (один) год и за 1 (один) месяц                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Цель оценки                  | для установления стартового (начального) размера годовой арендной платы для передачи имущества в аренду с торгов либо для установления рекомендуемого размера годовой арендной платы для передачи имущества в аренду.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Вид стоимости                | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Дата оценки                  | Текущая, соответствует дате проведения осмотра                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Применяемые стандарты оценки | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;</li> <li>2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;</li> <li>3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;</li> <li>5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;</li> <li>6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;</li> <li>7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;</li> <li>8. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет.</li> </ol> |
| Дополнительные требования    | Получение на отчет об оценке положительного экспертного заключения Саморегулируемой организации оценщиков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                          |                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Стоимость оказания услуг | 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке 22% – 13 524 (Тринадцать тысяч пятьсот двадцать четыре) руб. 59 коп                                 |
| Срок оказания услуг      | не более 12 (двенадцати) рабочих дней с даты проведения осмотра объекта оценки, и получения от Заказчика комплекта документов, необходимых для проведения оценки <sup>1</sup> |
| Условия оплаты           | 100% от суммы договора в течение 7 (семи) рабочих дней с даты передачи Заказчику отчета об оценке и подписания сторонами акта приема-сдачи выполненных работ (услуг)          |

Наша работа построена на принципах уважения, следования интересам клиента, ответственности за результат, индивидуальном подходе к выполнению работ и безусловной конфиденциальности. Мы ориентированы на установление долгосрочных партнерских отношений с клиентами и деловыми партнерами.

#### **Реквизиты поставщика услуг:**

Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталон»»

Сокращенное наименование: ООО НКЦ «Эталон»

Юридический адрес: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп.10, помещ. 17/4

Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп.10, помещ. 17/4

ОГРН 1037739988692 (от 24.11.2003) ИФНС № 46

ИНН 7715501960 / КПП 770901001

Р/С 40702810000240000921 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве

БИК 044525411

К/С 30101810145250000411

Сайт: [www.nkce.ru](http://www.nkce.ru)

Тел.: +7 (495) 984-82-90

E-mail: [info@nkce.ru](mailto:info@nkce.ru)

**Приложение:** Технические задания на проведение независимой оценки – на 4 листах в 1 экз.

**Генеральный директор**



**А.В. Рогожников**

Контактное лицо по вопросам оценки и экспертизы:

Директор по продажам и развитию бизнеса

Евгений Валерьевич Хамзин

тел.: +7 (495) 984-82-90 доб. 134

моб.: +7 (916) 408-78-76 (WhatsApp, Telegram)

e-mail: [hamzin@nkce.ru](mailto:hamzin@nkce.ru)

<sup>1</sup> Срок действия настоящего коммерческого предложения 90 (девяносто) календарных дней.

### **Техническое задание (задание на оценку)**

на оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости (величины арендной платы) для последующей сдачи в аренду части объекта недвижимости, являющегося собственностью Российской Федерации

**1. Описание объекта закупки:** оказание услуг по оценке рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды (рыночная арендная плата) за 1 (один) год и за 1 (один) месяц частью объекта недвижимости, являющегося собственностью Российской Федерации.

**2. Заказчик:** Министерство культуры Российской Федерации (Минкультуры России).

**3. Техническое задание (задание на оценку)** содержит требования к проведению оценки рыночной стоимости права аренды в отношении находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества, подготовлено в соответствии с действующим законодательством в области оценочной деятельности:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – Закон № 135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

Настоящее Техническое задание, в случае, если объект аренды обладает определенной спецификой, отличающей его от типичного объекта недвижимости, применяется в части общих требований к Отчету об оценке, методика оценки для такого объекта аренды должна определяться Оценщиком самостоятельно с учетом его особенностей и специфики, в том числе с использованием действующих методических рекомендаций, о чем Заказчиком также будет указано в соответствующем задании на оценку.

**4. Объектом оценки является объект недвижимости и право аренды (величина арендной платы) на него, состав и иные характеристики которых указаны в Техническом задании на проведение оценки.**

Кроме того, в Отчете должны быть приведены следующие данные:

1) Адрес объекта недвижимости (или другие характеристики местоположения, однозначно идентифицирующие объект): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Большой Гнездниковский, дом 6, помещение 1/3 (кадастровый номер 77:01:0001069:4958).

2) Вид объекта недвижимости: нежилое помещение (часть).

### **5. Имущественные права на объект оценки.**

Собственник (балансодержатель) Объекта недвижимости:

Собственность: Российской Федерации

Балансодержатель: Минкультуры России, вид права: оперативное управление

## **6. Цель оценки.**

Определение и обоснование начальной (максимальной) цены контракта на право заключения договора на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды (рыночная арендная плата) за 1 (один) год и за 1 (один) месяц частью объекта недвижимости.

## **7. Предполагаемое использование результатов оценки:**

- 1) для установления стартового (начального) размера годовой арендной платы для передачи имущества в аренду с торгов;
- 2) для установления рекомендуемого размера годовой арендной платы для передачи имущества в аренду.

## **7. Вид стоимости. Рыночная стоимость.**

## **8. Дата оценки – «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.**

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ст. 10 Закона № 135-ФЗ, ФСО № 1).

**9. Срок оказания услуг (проведения оценки)** – не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Государственного контракта.

**10. Состав объекта оценки** с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).

**11. Характеристики объекта оценки** и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, содержатся в приложениях к настоящему Техническому заданию.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого проводится оценка указан в п. 4 Технического задания и представляет собой часть помещений **общей площадью 53,00 кв.м** на цокольном этаже (подвал) и 1-ом этаже вышеуказанного нежилого помещения.

**12.** В соответствии с п. 3 ФСО № 3 Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (ст. 11 Закона № 135-ФЗ).

## **13. Требования к составлению Отчета** предусмотрены п. 5 ФСО № 3.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Требования к содержанию Отчета об оценке предусмотрены ст. 11 Закона № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3

В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

### **а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки:**

- 1) объект оценки;

- 2) имущественные права на объект оценки;
- 3) цель оценки;
- 4) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- 5) вид стоимости;
- 6) дата оценки;
- 7) срок проведения оценки;

8) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (подробнее – см. раздел 1 настоящего технического задания);

9) состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

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

11) права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

**б) применяемые стандарты оценки;**

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

**в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;**

Правомочность (соответствие законодательству) и достоверность (соответствие фактическим обстоятельствам) принятых при проведении оценки допущений.

г) **сведения о заказчике оценки и об оценщике** (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор; сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Закона № 135-ФЗ;

**д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;**

**е) основные факты и выводы.**

В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

общая информация, идентифицирующая объект оценки;

результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;

итоговая величина стоимости объекта оценки. Приводится в обязательном порядке итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества и итоговая величина рыночной стоимости права аренды (величины арендной платы) на такой объект недвижимого имущества;

ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

**ж) описание объекта оценки** с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);

Наличие фотофиксаций объекта аренды.

Специфика права аренды как объекта оценки.

Кроме того, в Отчете должен быть представлен **Акт осмотра объекта недвижимости**, составленный оценщиком в свободной форме по результатам осмотра объекта недвижимости и подписанный им.

**з) анализ рынка объекта оценки**, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (ФСО № 7).

и) **описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.** В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (например, фотографии) при их наличии, в случае отсутствия каких-либо документов в ограничительных условиях и допущениях оценщик обязан этот факт отразить.

В приложении к Отчету должен быть представлен **Акт осмотра объекта недвижимости**, составленный оценщиком в свободной форме по результатам осмотра объекта недвижимости и подписанный им.

#### **14. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки**

В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Отчет не должен содержать опечаток, описок, ошибок и неточностей технического характера, допущенных при его составлении.

В случае выявления Заказчиком опечаток, описок, ошибок и неточностей технического характера в отчете об оценке при проведении мероприятий по приемке услуг по оценке, оценщик обязан их исправить.