



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
«АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР»

ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, г. Москва, 119019
Телефон / факс: (495) 620-20-00, доб. 15-301 / (495) 691-28-98
ОКПО 17546625, ОГРН 1137746440237, ИНН/КПП 7704835834/770401001

e-mail: acinfo@develop.mos.ru

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального директора

_____ **Б.Р. Гиняев**

04 февраля 2026 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о достоверности расчета рыночной стоимости
права пользования и владения объектом недвижимости

№

5	1	0	5	3	-	1	-	2	-	0	4	0	2	2	6				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Объект экспертизы

Достоверность расчета рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимости общей площадью 2 951,4 кв. м, расположенным по адресу: Московская обл., Истринский р-н, пгт. Снегири, дп. Снегири, ул. Московская (этаж 1, пом. I, комн. 2–10), определенной в Отчете об оценке от 07.11.2025 № 10023-25 (далее также – Отчет), исполнитель – ООО «ЦОЭ Метод».

1. Общие сведения

1.1. Сведения об основании для проведения проверки достоверности расчета рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимости:

– распоряжение Правительства Москвы от 13.07.2021 № 498-РП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу пунктов 2 и 3 распоряжения Правительства Москвы от 6 сентября 2011 г. № 673-ПП»;

– приказ от 22.09.2020 № 238/117-ПР/ДИПП-ПР-170/20/7-01-136/20 «Об утверждении порядка взаимодействия Департамента городского имущества города Москвы, Департамента экономической политики и развития города Москвы, Департамента инвестиционной и промышленной политики города Москвы, Департамента города Москвы по конкурентной политике по использованию подсистемы «Облачный сервис по управлению имуществом

государственных учреждений, государственных унитарных (казенных) предприятий города Москвы Автоматизированной информационной системы «Реестр собственности города Москвы», приказ от 15.10.2021 № 299/172-ПР/ДИПП-ПР-223/21/70-01-114/21 «О внесении изменений в приказ Департамента городского имущества города Москвы, Департамента экономической политики и развития города Москвы, Департамента инвестиционной и промышленной политики города Москвы, Департамента города Москвы по конкурентной политике от 22 сентября 2020 г. № 238/117-ПР/ДИПП-ПР-170/20/7-01-136/20»;

– заявление о проведении проверки достоверности расчета рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимости общей площадью 2 951,4 кв. м, расположенным по адресу: Московская обл., Истринский р-н, пгт. Снегири, дп. Снегири, ул. Московская (этаж 1, пом. I, комн. 2–10), определенной в Отчете об оценке от 07.11.2025 № 10023-25.

1.2. Экспертное заключение.

Данное экспертное заключение не является Отчетом об оценке, выполненным в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Данное экспертное заключение является экспертным мнением о достоверности расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

При проведении достоверности расчета рыночной стоимости права пользования и владения рассматриваемым объектом и подготовке экспертного заключения эксперт основывался на информации, существующей на дату оценки, указанную в Отчете об оценке.

Расчет рыночной стоимости права пользования и владения рассматриваемым объектом проведен экспертной организацией без учета последующих социальных, экономических, юридических и природных изменений, которые, возможно, повлияют на стоимость, указанную в заключении.

1.3. Сведения об объекте недвижимости.

Местонахождение объекта: Московская обл., Истринский р-н, пгт. Снегири, дп. Снегири, ул. Московская.

Кадастровый номер здания: 50:08:0000000:4815.

Тип рассматриваемого объекта: нежилое помещение.

Функциональное использование объекта: складское.

Рассматриваемое право: право пользования и владения.

Дата определения рыночной стоимости: 07.11.2025.

1.4. Сведения о заказчике города Москвы и (или) заявителе.

Полное наименование: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы» (ГБУ «СППМ»).

Местонахождение: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д. 14а.

ОГРН: 1227700114465 от 02.03.2022.

ИНН: 9715414944.

2. Описание рассмотренной документации (материалов)

Сведения о составе, объеме документации (материалов), представленной заявителем:

– заявление о проведении проверки достоверности расчета рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимости;

- технико-экономическое обоснование необходимости и (или) целесообразности распоряжения объектом недвижимого имущества, находящимся в оперативном управлении ГБУ «СППМ»;

- открытые сведения из ЕГРЮЛ по запросам органов государственной власти и организаций, зарегистрированных в СМЭВ, от 09.10.2025;

- Отчет об оценке от 07.11.2025 № 10023-25;

- экспертное заключение от 17.11.2025 № 34/071125/157-03;

- выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 30.09.2022;

- выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 30.12.2025 № КУВИ-001/2025-234686888;

- соглашение об организации и проведении торгов по продаже и (или) торгов на право заключения договоров аренды имущества государственного унитарного предприятия (государственного учреждения) города Москвы от 07.09.2022 № 77-16-150/22-11;

- экспликация к плану этажей здания;

- поэтажный план;

- справка о величине операционных расходов объекта недвижимости;

- проект договора аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственным учреждением города Москвы / органом власти города Москвы.

3. Исследования, проведенные в ходе проверки достоверности расчета рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимости

3.1. Анализ представленной документации (материалов).

Анализ имущественных прав и отношений.

Анализ наличия обременений.

Анализ планировочных решений объекта.

Анализ физического и технического состояния объекта.

Анализ эксплуатационных и коммунальных расходов.

Выводы: рассматриваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение складского назначения общей площадью 2 951,4 кв. м, расположенное в одноэтажном здании на огороженной охраняемой территории. Объект находится в рабочем физическом и техническом состоянии.

В представленном Отчете описание имущественных прав и технических характеристик, связанных с рассматриваемым объектом, произведено верно.

3.2. Анализ рынка недвижимости Москвы.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит рассматриваемый объект.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен рассматриваемый объект.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость рассматриваемого объекта.

Выводы: представленная техническая документация и фотоматериалы позволяют сделать вывод о том, что назначение рассматриваемого здания – складское.

В представленном Отчете сегмент рынка определен верно.

4. Анализ подходов, использованных в Отчете об оценке

4.1. Сравнительный подход.

Анализ целесообразности использования данного подхода.

Обоснование использования или отказа от использования данного подхода.

Для оценки объектов, подобных рассматриваемому, целесообразно использовать сравнительный подход. При применении данного подхода необходимо учитывать, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» (ФСО № 7).

В представленном Отчете использован сравнительный подход.

Вывод о расчете стоимости и ее величине: рыночная стоимость права пользования и владения объектом недвижимости (ставка аренды), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 22 631 335,20 руб. за объект в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей).

4.2. Доходный подход.

Анализ целесообразности использования данного подхода.

Обоснование использования или отказа от использования данного подхода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО № 7). Доходный подход при оценке арендной платы основан на представлении о том, что стоимость объекта оценки аренды зависит от величины дохода, который может быть извлечен собственником в результате использования этого имущества.

Доходный подход не применялся.

4.3. Затратный подход.

Анализ целесообразности использования данного подхода.

Обоснование использования или отказа от использования данного подхода.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (ФСО № 7).

Затратный подход не применялся.

5. Выводы по результатам проверки достоверности расчета рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимости

Рекомендуемая экспертной организацией стоимость права пользования и владения объектом недвижимости (стоимость аренды) для целей заключения договора аренды по итогам аукциона составляет 24 112 900,00 руб. за объект в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей).

Проведенный анализ позволяет признать рассчитанную в Отчете об оценке от 07.11.2025 № 10023-25 рыночную стоимость права пользования и владения объектом недвижимости общей площадью 2 951,4 кв. м, расположенным по адресу: Московская обл., Истринский р-н, пгт. Снегири, дп. Снегири, ул. Московская (этаж 1, пом. I, комн. 2–10), по состоянию на 07.11.2025 составляющую 22 631 335,20 руб. за объект в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей), достоверной.

По решению заявителя стоимость права пользования и владения объектом недвижимости общей площадью 2 951,4 кв. м, расположенным по адресу: Московская обл., Истринский р-н, пгт. Снегири, дп. Снегири, ул. Московская (этаж 1, пом. I, комн. 2–10), увеличена до 23 008 524,12 руб. за объект в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей) и является достоверной.

Эксперты

Начальник
Управления экспертизы
цен недвижимости

Л.Р. Хасьянова

(наименование должности)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Заместитель начальника
Управления экспертизы
цен недвижимости

С.В. Белов

(наименование должности)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Начальник отдела
Управления экспертизы
цен недвижимости

А.В. Казакова

(наименование должности)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Ведущий специалист по оценке
Управления экспертизы
цен недвижимости

С.М. Анджаев

(наименование должности)

(подпись)

(Ф.И.О.)