



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

22.06.2026

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

№	5	3	5	8	9	-	1	-	2	-	2	2	0	6	2	6				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Объект экспертизы

Достоверность расчета рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимости общей площадью 79,3 кв. м, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10 (этаж 1, пом. 3н, комн. 30–42, 44–45), определенной в Отчетах об оценке от 24.03.2026 № 096-АР и 25.03.2026 № 097-АР-ТМЦ (далее также – Отчет), исполнитель – ООО «Прима».

1. Общие сведения

1.1. Сведения об основании для проведения проверки достоверности расчета рыночной стоимости права владения и пользования 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 22.12.2021 № 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 79,3 кв. м, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10 (этаж 1, пом. 3н, комн. 30–42, 44–45), определенной в Отчетах об оценке от 24.03.2026 № 096-АР и 25.03.2026 № 097-АР-ТМЦ.

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

Расчет рыночной стоимости права владения и пользования 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: Российская Федерация, г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10.

Кадастровый номер здания: 77:04:0003012:2202.

Тип рассматриваемого объекта: встроенное помещение.

Функциональное использование: помещение для организации пункта общественного питания (столовой).

Рассматриваемое право: право пользования и владения.

Дата определения рыночной стоимости: 24.03.2026.

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

Полное наименование: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства» (ГБУ «МАЦ»).

Местонахождение: 105082, г. Москва, Рубцовская наб., д. 4, корп. 1.

ОГРН: 1137746148242, дата присвоения: 21.02.2013.

ИНН: 7701989480.

2. Описание рассмотренной документации (материалов)

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

– заявление о проведении проверки достоверности расчета рыночной стоимости объекта недвижимости;

– технико-экономическое обоснование необходимости и (или) целесообразности распоряжения объектом недвижимого имущества;

– открытые сведения из ЕГРЮЛ по запросам органов государственной власти и организаций, зарегистрированных в СМЭВ, от 20.05.2026;

– Отчет об оценке от 24.03.2026 № 096-АР;

– Отчет об оценке от 25.03.2026 № 097-АР-ТМЦ;

– распоряжение от 20.01.2020 № 1034;

- распоряжение от 04.06.2020 № 16966;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.05.2026 № КУВИ-001/2026-71127861;
- договор безвозмездного пользования земельным участком от 06.05.2025 № М-04-612883;
- выписка из технического паспорта БТИ по форме 1А, составленная 03.03.2026 по состоянию на 04.07.2025;
- справка БТИ о состоянии здания (строения) по форме 5, составленная 03.03.2026 по состоянию на 04.07.2025;
- поэтажный план, составленный 15.03.2023 по состоянию на 25.01.2023;
- экспликация к поэтажному плану, составленная 15.03.2023 по состоянию на 25.01.2023;
- технический паспорт здания (строения), составленный 16.03.2023 по состоянию на 25.01.2023;
- информационная справка об объекте аренды;
- справка о величине операционных расходов;
- проект договора аренды.

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 нежилое встроенное помещение, расположенное на первом этаже нежилого здания и предназначенное для организации пункта общественного питания (столовой). Объект находится в рабочем физическом и техническом состоянии.

По результатам анализа предоставленной информации экспертной организацией выявлено, что арендатору, помимо арендуемых площадей, дополнительно (на безвозмездной основе) планируется предоставлять помещение для организации посадочных мест, что позволит увеличить привлекательность сдаваемых в аренду площадей.

Заявителем представлены данные о планируемом графике и режиме работы столовой (ежедневно с 8:00 до 17:00) и фактической дневной численности работников в здании (364 чел.).

Рекомендуемый метод расчета арендной ставки – доходный подход, исходя из предполагаемой выручки арендатора.

Заявителем представлены Отчеты об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимости от 24.03.2026 № 096-АР в размере 1 395 835,08 руб. за помещение в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей) и объектами движимого имущества от 25.03.2026 № 097-АР-ТМЦ в размере 483 780,00 руб. в год (с учетом НДС).

В представленных Отчетах описание имущественных прав, связанных с рассматриваемым объектом, и его технических характеристик 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: согласно визуальному осмотру и представленной технической документации назначение рассматриваемого объекта – помещение для организации пункта общественного питания (столовой), что не противоречит представленной документации.

В представленном Отчете оценщиком рассмотрен рынок помещений свободного назначения.

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, нецелесообразно 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 1 879 615,08 руб. за весь 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 владения и пользования объектом недвижимости

Рекомендуемая экспертной организацией стоимость права пользования и владения объектом недвижимости (стоимость аренды) для целей заключения договора аренды по итогам аукциона составляет 2 212 470 руб. за весь объект в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей).

Проведенный анализ позволяет признать рыночную стоимость права пользования и владения объектом недвижимости (стоимость аренды) в размере 1 879 615,08 руб. в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей), полученную из суммы, рассчитанной в Отчете об оценке от 24.03.2026 № 096-АР рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимости общей площадью 79,3 кв. м, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10 (этаж 1, пом. 3н, комн. 30–42, 44–45), по состоянию на 24.03.2026 составляющей 1 395 835,08 руб. за все помещение в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей), и рассчитанной в Отчете об оценке от 25.03.2026 № 097-АР-ТМЦ рыночной стоимости права пользования и владения движимым имуществом, по состоянию на 25.03.2026 составляющей 483 780 руб. (с учетом НДС), достоверной.

Эксперты

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

М.А.Болтенкова

(наименование должности)

(подпись)

(Ф.И.О.)