



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

28.07.2026

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

№

5	5	4	9	6	-	2	-	1	-	2	8	0	7	2	6				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Объект экспертизы

Достоверность расчета рыночной стоимости права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости общей площадью 81,8 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, корп. 1, пом. 4/1, определенной в Отчете об оценке от 23.03.2026 № 31052-03-26/Д (далее также – Отчет), исполнитель – ООО «Городская коллегия оценщиков».

1. Общие сведения

1.1. Сведения об основании для проведения проверки достоверности расчета рыночной стоимости права владения, пользования и распоряжения 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 владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости общей площадью 81,8 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, корп. 1, пом. 4/1, определенной в Отчете об оценке от 23.03.2026 № 31052-03-26/Д.

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 права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости.

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

Расчет рыночной стоимости права владения, пользования и распоряжения 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: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, корп. 1, пом. 4/1.

Кадастровый номер помещения: 77:06:0012020:17008.

Тип рассматриваемого объекта: встроенное помещение.

Функциональное использование: оказание услуг.

Рассматриваемое право: право собственности.

Дата определения рыночной стоимости: 23.03.2026.

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

Полное наименование: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Финансово-хозяйственное управление».

Местонахождение: 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13.

ОГРН: 1027739350220, дата присвоения ОГРН: 09.10.2002.

ИНН: 7710177774.

2. Описание рассмотренной документации (материалов)

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

– заявление о заключении договора купли-продажи посредством публичного предложения;

– Отчет об оценке от 23.03.2026 № 31052-03-26/Д;

– выписка из ЕГРН от 01.04.2026 № КУВИ-001/2026-43921013;

– выписка из ЕГРЮЛ от 30.12.2025;

– соглашение об организации и проведении торгов;

– экспликация и поэтажный план;

– технико-экономическое обоснование.

3. Исследования, проведенные в ходе проверки достоверности расчета рыночной стоимости объекта 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 нежилые встроенные помещения, расположенные на 1-м этаже многоквартирного жилого дома и предназначенные для оказания услуг населению. Объект находится в состоянии «требуется проведение ремонта».

По результатам анализа представленной документации выявлено, что ранее по заявке на проведение проверки достоверности расчета рыночной стоимости права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости экспертной организацией было выдано положительное заключение от 08.04.2026 № 52290-2-1-080426. Рекомендуемая экспертной организацией стоимость по ранее выданному заключению составляла 12 450 000,00 руб. за объект (с учетом НДС).

Рассматриваемая заявка на проведение проверки достоверности расчета рыночной стоимости права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости поступила повторно по причине изменения процедуры заключения договора купли-продажи. В соответствии с протоколом от 17.07.2026 № 21000005000000031009 аукцион по лоту признан несостоявшимся в связи с тем, что не было подано ни одной заявки от претендентов. Заявитель принял решение проводить реализацию объекта посредством публичного предложения.

В представленном Отчете 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: на основании анализа фотоматериалов и технической документации можно сделать вывод, что наилучшее использование объекта – оказание услуг.

В представленном Отчете 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, 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 владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости (право собственности), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 11 957 586,00 руб. за объект (с учетом НДС).

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 недвижимости основан на представлении о том, что стоимость объекта оценки зависит от величины дохода, который может быть извлечен собственником в результате использования этого имущества.

В представленном Отчете использован доходный подход.

Вывод о расчете стоимости и ее величине: рыночная стоимость права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости (право собственности), рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет 9 471 355,00 руб. за объект (с учетом НДС).

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, пользования и распоряжения объектом недвижимости

Рекомендуемая экспертной организацией рыночная стоимость права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости (право собственности) для целей заключения договора купли-продажи посредством публичного предложения составляет 12 450 000,00 руб. за объект (с учетом НДС).

Проведенный анализ позволяет признать рассчитанную в Отчете об оценке от 23.03.2026 № 31052-03-26/Д рыночную стоимость права собственности объекта недвижимости общей площадью 81,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 4, корп. 1, пом. 4/1, по состоянию на 23.03.2026 составляющую 10 714 500,00 руб. за объект (с учетом НДС), достоверной.

Эксперты

Начальник

Управления экспертизы
цен недвижимости

Л.Р.Хасьянова

(наименование должности)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Начальник отдела

Управления экспертизы
цен недвижимости

С.А.Чумакова

(наименование должности)

(подпись)

(Ф.И.О.)