



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**

10 апреля 2026 г.

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

№	5	2	2	8	9	-	1	-	1	-	1	0	0	4	2	6				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Объект экспертизы

Достоверность расчета рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимости общей площадью 211,6 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 5/6, пом. 3/2 (этаж 1, пом. I, комн. 88, 90, 90а, 92, 93, 96, 97, 98), определенной в Отчете об оценке от 18.03.2026 № 101-АР (далее также – Отчет), исполнитель – ООО «Прима».

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 июля 2021 г. № 498-РП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу пунктов 2 и 3 распоряжения Правительства Москвы от 06 сентября 2011 г. № 673-ПП»;

– приказ от 22 сентября 2020 г. № 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 октября 2021 г. № 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 211,6 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 5/6, пом. 3/2 (этаж 1, пом. I, комн. 88, 90, 90а, 92, 93, 96, 97, 98), определенной в Отчете об оценке от 18.03.2026 № 101-АР.

1.2. Экспертное заключение.

Данное экспертное заключение не является Отчетом об оценке, выполненным в соответствии с Федеральным законом от 29.06.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Данное экспертное заключение является экспертным мнением о достоверности расчета рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимости.

При проведении экспертизы 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 изменений социальных, экономических, юридических и природных, которые, возможно, повлияют на стоимость, указанную в заключении.

1.3. Сведения об объекте недвижимости.

Местонахождение объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 5/6, пом. 3/2.

Кадастровые номера помещений: 77:01:0001044:3378.

Тип рассматриваемого объекта: встроенные помещения.

Функциональное использование объекта: пункт общественного питания (кафе).

Рассматриваемое право: право пользования и владения.

Дата определения рыночной стоимости: 18.03.2026.

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

Полное наименование: Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский драматический театр им. М.Н. Ермоловой» (ГБУК «МДТ им. М.Н. Ермоловой»).

Местонахождение: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 5/6.

ОГРН: 1027700451206, дата присвоения ОГРН: 22.11.2002.

ИНН: 7710143327.

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;

– проект договора аренды;

– выписка из ЕГРН от 30.03.2026 № КУВИ-001/2026-42345035;

– информационная выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 16.06.2025 (ГБУК «МДТ им. М.Н. Ермоловой»);

– поэтажный план по состоянию на 24.07.2007;

– экспликация от 16.12.2008 по состоянию на 07.09.2000;

– технико-экономическое обоснование;

– Отчет об оценке от 18.03.2026 № 101-АР;

– свидетельство о государственной регистрации права на объект от 20.08.2004 № 77-01/01-734/2004-724;

– приказ Департамента культурного наследия от 17.03.2026 № 227.

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 нежилые встроенные помещения общей площадью 211,6 кв. м, которые используются в качестве пункта общественного питания (кафе), имеется отдельный вход. Состояние помещений – рабочее.

Помещения расположены в здании, которое является объектом культурного наследия регионального значения «Здание театра им. Ермоловой связанное с именами выдающихся режиссеров и актеров М.Лобанова, В. Мейерхольда, И. Ильинского, М.Бабановой и др.».

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: по результатам анализа технической документации можно сделать вывод, что наилучшее использование объекта – размещение пункта общественного питания (кафе).

В представленном Отчете рассмотрен рынок помещений для размещения объектов общественного питания.

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 13 019 324,80 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 рыночная стоимость права пользования и владения объектом недвижимости (ставка аренды) для целей заключения договора аренды по итогам аукциона составляет 27 931 200,00 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 18.03.2026 № 101-АР рыночную стоимость права пользования и владения объектом недвижимости общей площадью 211,6 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 5/6, пом. 3/2 (этаж 1, пом. I, комн. 88, 90, 90а, 92, 93, 96, 97, 98), по состоянию на 18.03.2026 составляющую 13 019 324,80 руб. за объект в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей), недостоверной.

По решению заявителя стоимость права пользования и владения объектом недвижимости общей площадью 211,6 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 5/6, пом. 3/2 (этаж 1, пом. I, комн. 88, 90, 90а, 92, 93, 96, 97, 98), увеличена до 24 000 000 руб. за объект в год (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей). Проведенный анализ позволяет признать указанную в договоре стоимость 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.)