

ОТЧЕТ

№ 169-71/2023-К

Об оценке права пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимости или их частями, расположенными в Центральном федеральном округе, находящимися в оперативном управлении ФГБУК АУИПИК - нежилым зданием площадью 511,8 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0006018:1063, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Палаты, XVII - XVIII вв.», расположенным по адресу: г. Москва, ул. Кожевническая, д. 21, стр. 1, с указанием величины годовой ставки рыночной арендной платы.

Заказчик:
ФГБУК «АУИПИК»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
24.05.2023 г.

Дата составления отчета:
29.09.2023 г.

1 Основные факты и выводы

Данные об Объекте оценки						
Объект оценки	Право пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимости или их частями, расположенными в Центральном федеральном округе, находящимися в оперативном управлении ФГБУК АУИПИК – нежилым зданием площадью 511,8 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0006018:1063, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Палаты, XVII - XVIII вв.», расположенным по адресу: г. Москва, ул. Кожевническая, д. 21, стр. 1, с указанием величины годовой ставки рыночной арендной платы.					
Адрес объекта оценки ¹	г. Москва, ул. Кожевническая, д. 21, стр. 1					
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации	Наименование объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер здания	Общая площадь, кв.м	Этаж ²	Цель использования
	Нежилое здание, являющееся объектом культурного наследия федерального значения «Палаты, XVII - XVIII вв.».	г. Москва, ул. Кожевническая, д. 21, стр. 1	77:01:0006018:1063	511,8	2, в том числе подземных 0	Свободное назначение
	Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия					
	а) Сведения о наименовании объекта оценки	Здание, являющееся объектом культурного наследия федерального значения «Палаты, XVII - XVIII вв.»				
	б) Сведения о принятии на государственную охрану и периоде создания объекта оценки	Дата и номер принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Постановление Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР». Период создания ОКН: XVII - XVIII вв.				
	в) Сведения о категории историко-культурного значения	Категория (статус) объекта культурного наследия: объект культурного наследия федерального значения.				
Имущественные права	г) Сведения о наличии зарегистрированного в установленном порядке охранного обязательства в отношении объекта оценки	Охранное обязательство утверждено приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 02.03.2016 № 137 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Палаты, XVII - XVIII вв.», по адресу: г. Москва, ул. Кожевническая, д. 21, стр. 1 (является неотъемлемым приложением к настоящему Заданию на оценку).				
	1. Здание:					
	- Право собственности Российской Федерации, регистрационная запись от 21.02.2011 № 77-77-15/001/2011-379; - Право оперативного управления ФГБУК АУИПИК, регистрационная запись от 05.05.2015 № 77-77/012-12/068/2014-903/1; - Ограничение прав или обременение объекта недвижимости: приведены в выписке из ЕГРН.					
Права, учитываемые при проведении оценки	2. Земельный участок:					
	- Право собственности Российской Федерации, регистрационная запись от 13.02.2019 № 77:01:0006018:45-77/011/2019-1; - Ограничение прав или обременение объекта недвижимости: приведены в выписке из ЕГРН.					
Права, учитываемые при проведении оценки	Право пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимости или их частями, выраженное в виде величины годовой ставки рыночной арендной платы.					
Обременения ³	Действующие обременения прав: Объект культурного наследия При проведении оценки учитывать договор аренды и связанные с ним обременения, в т. ч. возложение на арендатора обязанностей по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия.					

¹ Согласно Заданию на оценку.

² Согласно данным Выписки из БТИ и поэтажного плана.

³ Согласно Заданию на оценку

Допущения, на которых должна основываться оценка ⁴	1. Исполнитель должен основываться на информации, предоставленной Заказчиком. Документы и информация, получаемые Исполнителем от Заказчика, принимаются как достоверные. В случае выявления Исполнителем противоречий предоставляемых данных, Исполнитель обязан уведомить Заказчика в письменной форме о выявленных противоречиях. Оценка выполняется исходя из предоставленных письменных ответов Заказчика, а при их отсутствии, на основании принятых допущений, о чём указать в соответствующем разделе отчёта об оценке и в сертификации результата оценки. 2. Оценка производится в предположении о том, что скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта права и его окружения, отсутствуют. 3. При определении величины рыночной арендной платы в отношении объекта права расчет производится исходя из: 3.1. – условий предоставления в аренду объекта недвижимости или его части на срок 25 (двадцать пять) лет, с правом арендодателя на ежегодное изменение (индексацию) арендной платы; 3.2. - условий, что арендная плата не включает в себя расходы на эксплуатацию, коммунальные услуги, а также страховые платежи и платежи за земельный участок. 3.2.1. Указанные в пп. 3.2 расходы не включаются в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно в соответствии с условиями договора аренды. 4. Расчёт стоимости должен быть проведён с учетом следующих ограничений: 4.1. Здание, указанное в настоящем Задании на оценку, является ОКН, вследствие чего в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» пользование объектом оценки, в том числе пользование на правах аренды ограничено обязанностью по соблюдению предметов охраны объектов оценки. Утвержденный в установленном законодательством порядке предмет охраны содержится в Охранном обязательстве, указанном в настоящем Задании на оценку. При отсутствии утвержденного предмета охраны в силу закона под государственной охраной находится весь объект культурного наследия, в том числе объемно-планировочная композиция, композиция и декоративные элементы фасадов, внутренняя планировка, несущие строительные конструкции, архитектурные и декоративные элементы интерьеров и прочее. 4.2. Пользование объектом оценки, указанным в настоящем Задании на оценку, ограничивается установленными договором аренды, целью использования и обязанностью арендатора по проведению мероприятий по сохранению объектов в соответствии с условиями договора. 5. Определение стоимости в отношении Объекта оценки проводится с учетом существующих ограничений (обременений), указанных в п. 2.3 настоящего Задания на оценку. 6. Если в ходе оценки возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат оценки, они подлежат изложению в разделе «Особые допущения» отчета об оценке и сертификации. В случае принятия допущений, способных существенно отразиться на стоимости каждого из объекта недвижимости или его части, рекомендуется к отчёту приложить письменное подтверждение Заказчика о целесообразности принятия такого допущения.
	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки
Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	Договор № 250/22 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимости или их частями, расположенными в Центральном федеральном округе, находящимися в оперативном управлении ФГБУК АУИПИК от 11.10.2022г., Письмо об актуализации отчета об оценке №1725/15 от 24.05.2023г.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды в отношении объекта недвижимости или его части (рыночной стоимости годовой арендной платы).
Предполагаемое использование результатов оценки	Применение Заказчиком установленной Исполнителем величины стоимости для целей пересмотра арендной платы согласно действующему договору аренды на срок 25 (двадцать пять) лет.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	24.05.2023 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет №169-71/2023-К от 29.09.2023 г.

⁴ Согласно Заданию на оценку.

Результаты оценки, полученные при применении разных подходов к оценке			
Наименование подхода	Рыночная арендная плата за право пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимости или их частями, расположенными в Центральном федеральном округе, находящимися в оперативном управлении ФГБУК АУИПИК – нежилым зданием площадью 511,8 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0006018:1063, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Палаты, XVII - XVIII вв.», расположенным по адресу: г. Москва, ул. Кожевническая, д. 21, стр. 1, с указанием величины годовой ставки рыночной арендной платы		Весовые коэффициенты
Сравнительный подход	9 381 294,00		100%
Доходный подход	Не применялся		-
Затратный подход	Не применялся		-
Итоговая величина рыночной арендной платы за Объект оценки			
Рыночная арендная плата, руб./год, без НДС, без КУ и ЭР, страховых платежей и платежей за ЗУ	Рыночная арендная плата, руб./мес., без НДС, без КУ и ЭР, страховых платежей и платежей за ЗУ	Рыночная арендная плата, руб./кв.м/год, без НДС, без КУ и ЭР, страховых платежей и платежей за ЗУ	Рыночная арендная плата, руб./кв.м/мес., без НДС, без КУ и ЭР, страховых платежей и платежей за ЗУ
9 381 294,00	781 774,50	18 330,00	1 527,50
Возможные границы интервала, в котором может находиться арендная плата			
7 974 099,90	664 508,33	15 580,50	1 298,38
10 788 488,10	899 040,68	21 079,50	1 756,63
Рыночная арендная плата, руб./год, с НДС, без КУ и ЭР, страховых платежей и платежей за ЗУ	Рыночная арендная плата, руб./мес., с НДС, без КУ и ЭР, страховых платежей и платежей за ЗУ	Рыночная арендная плата, руб./кв.м/год, с НДС, без КУ и ЭР, страховых платежей и платежей за ЗУ	Рыночная арендная плата, руб./кв.м/мес,с НДС, без КУ и ЭР, страховых платежей и платежей за ЗУ
11 257 552,80	938 129,40	21 996,00	1 833,00
Возможные границы интервала, в котором может находиться арендная плата			
9 568 919,88	797 409,99	18 696,60	1 558,05
12 946 185,72	1 078 848,81	25 295,40	2 107,95
Наименование	руб./кв.м/год, без НДС		руб./кв.м/год, с НДС
Эксплуатационные расходы*	949,46		1 139,35
Коммунальные платежи*	1 451,14		1 741,37
*Справочно: (согласно заданию на оценку) рыночный уровень коммунальных платежей и эксплуатационных расходов на 1 кв.м. в год			
Ограничения и пределы применения полученного результата			
Настоящий Отчет не должен рассматриваться и трактоваться отдельными частями вне связи с его полным содержанием. Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно величины рыночной арендной платы за право владения и пользование Объектом оценки на условиях допущений, установленных заданием на оценку, и не является гарантией того, что Объект будет сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете. Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку. Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной арендной платы за право пользования и владения Объектом оценки действительна только на дату проведения оценки, которая, в соответствии с условиями задания на оценку и Письму об актуализации отчета об оценке №1725/15 от 24.05.2023г., определена по состоянию на 24.05.2023 г. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину рыночной арендной платы, если таковые не должны были быть предвидены им в процессе выполнения работ. Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 № 216-ФЗ) рыночная арендная плата, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.			

9 Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования производится в предположении отсутствия государственной или муниципальной преференции в пользу арендатора (ст. 21 гл. 5 Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ (ред. от 22.12.2020 г.)).

В соответствии с ФСО №7 (разд. «Анализ наиболее эффективного использования», п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно.

В соответствии с положениями ФСО № 7 (п. 15), анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

При определении варианта наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа:

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Физическая возможность и юридическая правомочность

Согласно п. 21 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН назначение здания – нежилое.

Разрешенное использование земельного участка, на котором расположено оцениваемое нежилое здание – для эксплуатации зданий историко-культурного назначения.

На дату оценки помещения оцениваемого здания не используются, предполагаемое и возможные варианты использования – под свободное использование.

Согласно карте, «Функциональные зоны» Генерального плана города Москвы объект оценки расположен в многофункциональной общественной зоне.

Согласно карте «Территории и зоны охраны объектов культурного наследия» оцениваемое здание расположено в охранный зоне объектов культурного наследия и «зоне охраняемого природного ландшафта».

Целевое использование согласно Задания на оценку – свободное назначение.

Максимальная эффективность и финансовая оправданность

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов, способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты. Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые.

С учетом существующего спроса на аренду объектов офисно-торгового назначения, нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи Объекта оценки в аренду по ставке, отличной от нуля. При анализе критерия максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта. Местоположение объекта считается основным фактором, определяющим величину арендной платы за пользование им.

Учитывая особенности местоположения объекта оценки и его конструктивные особенности, Оценщик пришел к выводу, что расположение объекта оценки на закрытой огороженной территории и коридорно-кабинетная система оцениваемого здания ограничивает торговый потенциал, но не накладывает ограничений на его использование в качестве административного здания, и/или возможность использования здания под сферу услуг, т.е. свободное назначение.

При анализе максимальной эффективности следует также учитывать физическое состояние здания в целом и класс качества отделки, его планировку, и инженерное оснащение. Объект оценки конкурентоспособен по всем перечисленным характеристикам.

Таким образом, в результате проведенного Оценщиком анализа наиболее эффективного использования, в соответствии с п. 21 ФСО №7, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве объекта свободного назначения.