

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости месячной арендной платы

Объект оценки: Рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений №16, 17-19, 19а, 23, 23а, 24, 28 общей площадью 83,7 кв.м. и оборудования в количестве 9 единиц, расположенных по адресу: расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Побежимова, д. 47а

Вид стоимости: Рыночная

Заказчик оценки: ГАПОУ «Казанский педагогический колледж»

Оценщик: Хасанов Ильнар Илгизарович

**Юридическое лицо, с которым
оценщики заключили трудовой
договор:** ООО «АК ВОСТОК»

Дата составления отчета: 27.05.2025г.

**Дата определения стоимости
объекта оценки:** 27.05.2025г.

Дата обследования объекта оценки: 27.05.2025г.

Порядковый номер отчета: 273

КАЗАНЬ

2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
13.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
14.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБОРУДОВАНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
14.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЯ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ.	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594

Директору
ГАПОУ «Казанский
педагогический колледж»
Заяловой А.Г.

Уважаемая Анфиса Григорьевна!

В соответствии с договором №273 от 27.05.2025г., заключенным между ГАПОУ «Казанский педагогический колледж» и ООО «АК ВОСТОК», нами была произведена оценка рыночной стоимости месячной арендной платы нежилых помещений №16, 17-19, 19а, 23, 23а, 24, 28 общей площадью 83,7 кв.м. и оборудования в количестве 9 единиц, расположенных по адресу: расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Побежимова, д. 47а, по состоянию на 27.05.2025г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора аренды.

Рыночная стоимость месячной арендной платы объекта оценки составляет (округленно):

51 004 (Пятьдесят одна тысяча четыре) рубля 10 копеек с НДС

42 503 (Сорок две тысячи пятьсот три) рублей 42 копейки без НДС, в том числе:

Рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений составляет:

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц без НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. в месяц, руб.
1	Нежилые помещения № 16-19, 19а, 23	РТ, г. Казань, Авиастроительный район, ул. Побежимова, 47а	30,3	11 120,10	9 266,75	367,00
2	Нежилое помещение №23а	РТ, г. Казань, Авиастроительный район, ул. Побежимова, 47а	2,8	1 078,00	898,33	385,00
3	Нежилое помещение №28	РТ, г. Казань, Авиастроительный район, ул. Побежимова, 47а	20,5	11 603,00	9 669,17	566,00
4	Нежилое помещение №24	РТ, г. Казань, Авиастроительный район, ул. Побежимова, 47а	30,1	21 672,00	18 060,00	720,00
Итого:			83,7	45 473,10	37 894,25	

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы оборудования составляет:

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц без НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы за 1 ед. в месяц, руб.
1	Кипятильник ЭКГ Ц 100	1	336,00	280,00	336,00
2	Мармит 1-х 2-х блюд ЭМК-70КМУ универс. паровой (две полки-подсвет)	1	1 247,00	1 039,17	1 247,00
3	Мойка трехсекционная 1600*600*890 гл 400	1	211,00	175,83	211,00
4	Мойка 1400*600*890 гл 400	1	211,00	175,83	211,00
5	Прилавок для столовых приборов ПСП-70 КМ (630 мм) нерж стаканы Аста	1	349,00	290,83	349,00

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594

6	Плита электрическая 4-х комф.-с духовым шкафом Проммаш	1	832,00	693,33	832,00
7	Прилавок - витрина холодильная ПВВ(Н)-70 КМ-С-02-НШ нерж	1	1 906,00	1 588,33	1 906,00
8	Холодильник Стинол 242 2003г.	1	225,00	187,50	225,00
9	Холодильник Позис 2003г.	1	214,00	178,33	214,00
	Итого:	9	5 531,00	4 609,17	
	Всего:		51 004,10	42 503,42	

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату оценки), федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: "Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки", "Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611, "Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N328 соответственно, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности СПОД РОО 2022г., с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанного имущества.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»

Закиров А.М.