

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости месячной арендной платы

Объект оценки: Рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений №17а,18-29 общей площадью 125,2 кв.м. и оборудования в кол-ве 6 ед., расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, д. 30
Вид стоимости: Рыночная

Заказчик оценки: ГАПОУ «Казанский педагогический колледж»

Оценщик: Закиров Азат Мубаракзянович

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

Дата проведения оценки: 17.05.2024г.

Дата составления отчета: 17.05.2024г.

Дата определения стоимости
объекта оценки: 17.05.2024г.

Дата обследования объекта оценки: 17.05.2024г.

Порядковый номер отчета: 283

КАЗАНЬ

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	15
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	29
13.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....	65
14.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБОРУДОВАНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	67
14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	74
14.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	82
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	83
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	85
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ.....	89

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

Уважаемая Анфиса Григорьевна!

В соответствии с договором №283 от 17.05.2024г., заключенным между ГАПОУ «Казанский педагогический колледж» и ООО «АК ВОСТОК», нами была произведена оценка рыночной стоимости месячной арендной платы нежилых помещений №17а,18-29 общей площадью 125,2 кв.м. и оборудования в кол-ве 6 ед., расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, д. 30, по состоянию на 17.05.2024г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения.

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

56 163 (Пятьдесят шесть тысяч сто шестьдесят три) рубля 90 копеек с НДС

46 803 (Сорок шесть тысяч восемьсот три) рубля 26 копеек 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 с НДС, руб.
1	Нежилое помещение №17а	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	37,5	24 900,00	20 750,00	664,00
2	Нежилые помещения №18-29	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	87,7	30 431,90	25 359,92	347,00
	Итого:		125,2	55 331,90	46 109,92	

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы оборудования составляет:

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость месячной арендной платы с НДС, руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы без НДС, руб.
1	Кипятильник GASTROFAG DK-30 закрытый тэн резервуар 30 л	1	57,00	47,50
2	Электроплита ЭСЧШ-4К	1	569,00	474,17
3	Ванна моечная	3	123,00	102,50
4	Ванна моечная 2-х секционная из н-ст.	1	83,00	69,17
	Итого:	6	832,00	693,34

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

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1/110, тел. 20-20-594

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.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений №17а,18-29 общей площадью 125,2 кв.м. и оборудования в кол-ве 6 ед., расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, д. 30
---------------	--

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1.

Общая информация, идентифицирующая нежилые помещения
Сдача оцениваемых помещений планируется под столовую

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь, кв.м.	Этаж	Назначение
1	Нежилое помещение №17а	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	37,5	1 этаж	админ.
2	Нежилое помещение №18	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	11,7	1 этаж	вспомогат.
3	Нежилое помещение №19	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	21,6	1 этаж	вспомогат.
4	Нежилое помещение №20	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	19,6	1 этаж	вспомогат.
5	Нежилое помещение №21	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	13,7	1 этаж	вспомогат.
6	Нежилое помещение №22	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	2,5	1 этаж	вспомогат.
7	Нежилое помещение №23	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	0,9	1 этаж	вспомогат.
8	Нежилое помещение №24	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	0,8	1 этаж	вспомогат.
9	Нежилое помещение №25	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	0,9	1 этаж	вспомогат.
10	Нежилое помещение №26	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	1,8	1 этаж	вспомогат.
11	Нежилое помещение №27	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	5,3	1 этаж	вспомогат.
12	Нежилое помещение №28	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	4,4	1 этаж	вспомогат.
13	Нежилое помещение №29	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	4,5	1 этаж	вспомогат.
Итого:			125,2		

Источник: данные, предоставленные заказчиком

Таблица 1.1.2

Общая информация, идентифицирующая оборудование

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.
1	Кипятильник GASTROFAG DK-30 закрытый тэн резервуар 30 л	1
2	Электроплита ЭСЧШ-4К	1
3	Ванна моечная	3
4	Ванна моечная 2-х секционная из н-ст.	1
Итого:		6

Источник: данные, предоставленные заказчиком

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2.1.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

№ п/п	Наименование	Стоимость месячной	Вес СП	Стоимость месячной	Вес ЗП	Стоимость месячной	Вес СП	Согласованная рыночная
-------	--------------	--------------------	--------	--------------------	--------	--------------------	--------	------------------------

		арендной платы по сравнительному подходу, руб.		арендной платы по затратному подходу, руб.		арендной платы по доходному подходу, руб.		стоимость месячной арендной платы с НДС, руб.
1	Нежилое помещение №17а	24 900,00	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	24 900,00
2	Нежилые помещения №18-29	30 431,90	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	30 431,90
3	Оборудование в кол-ве 6 ед.	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	832,00	1,0	832,00
	Итого:							56 163,90

Источник: расчеты

1.3. Итоговая стоимость объекта оценки

Таблица 1.3.1.

Итоговая стоимость объекта оценки

56 163 (Пятьдесят шесть тысяч сто шестьдесят три) рубля 90 копеек с НДС

46 803 (Сорок шесть тысяч восемьсот три) рубля 26 копеек 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 с НДС, руб.
1	Нежилое помещение №17а	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	37,5	24 900,00	20 750,00	664,00
2	Нежилые помещения №18-29	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Даурская, 30	87,7	30 431,90	25 359,92	347,00
	Итого:		125,2	55 331,90	46 109,92	

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы оборудования составляет:

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость месячной арендной платы с НДС, руб.	Рыночная стоимость месячной арендной платы без НДС, руб.
1	Кипятильник GASTROFAG DK-30 закрытый тэн резервуар 30 л	1	57,00	47,50
2	Электроплита ЭСЧШ-4К	1	569,00	474,17
3	Ванна моечная	3	123,00	102,50
4	Ванна моечная 2-х секционная из н-ст.	1	83,00	69,17
	Итого:	6	832,00	693,34

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.