

Архивный номер 118 Л 7/11/19-1

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»**

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008
АДРЕС: 355012, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ОРДЖОНИКИДЗЕ, 71
ТЕЛЕФОН 86521 334-352

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

М.П.



А.Носов

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1281 -1

Объект оценки: Нежилое здание- Фельшерско-акушерского пункта, кадастровый номер 26:04:130403:118 площадью 64,2 кв. м., расположенное на земельном участке, кадастровый номер 26:04:130403:9 по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, х. Румяная Балка, ул. Южная, д. 34



ЗАКАЗЧИК:

Управление имущественных отношений
Администрации Новоалександровского городского округа
Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ДАТА ОЦЕНКИ:

16 декабря 2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

16 декабря 2019 г.

г. СТАВРОПОЛЬ

16 декабря 2019г.

Начальнику Управления имущественных отношений
Администрации Новоалександровского городского округа
Ставропольского края
Голубцовой Н.М.

В соответствии с контрактом от 13.12.2019г на оказание услуги по оценке объекта оценки и техническим заданием ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА» выполнило оценочные работы об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34, в целях приватизации способом продажи на аукционе.

Оценка произведена на дату 16 декабря 2019г.

Характеристики объекта, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке объекта оценки, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА» не проводило аудиторскую и иную финансовую проверку предоставленной «Заказчиком» информации, используемой в настоящем отчёте, поэтому не принимает на себя ответственность за надёжность и достоверность этой информации.

Оценка была произведена в соответствии с Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», законом РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности», закон РФ от 16 декабря 2006 г. N 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также стандартами оценки утвержденными Приказом от 20 мая 2015 г. № 297 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", Приказом от 20 мая 2015 г. № 298 Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", Приказом от 20 мая 2015 г. № 299 Об утверждении Федерального Стандарта Оценка "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611., стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков».

Краткие выводы и заключения

1. Объект оценки:

| п/п | Наименование | Площадь, кв.м |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1 | Аптека, кадастровый номер 26:04:130403:118 , по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34 | 64,2 |
| 2 | Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: общественно-деловые цели , кадастровый номер 26:04:130403:9 , по адресу: Край Ставропольский, Новоалександровский район, х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34 | 1268,0 |

2. Местоположение объекта оценки: Ставропольский край, Новоалександровский район, х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34;

3. Дата оценки: 16 декабря 2019г.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон 800-333-3333

Таким образом, проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34, составляет с учетом округления (ФСО 3 п.14), на дату оценки на 16 декабря 2019г:

| п/п | Наименование | Площадь, м2 | Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. ¹ | Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб. |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1 | Аптека, кадастровый номер 26:04:130403:118 , расположенное по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34 | 64,2 | 53 831,76 | 44 859,80 |
| 2 | Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: общественно-деловые цели , кадастровый номер 26:04:130403:9 , по адресу: край Ставропольский, Новоалександровский район, х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34 | 1268,0 | 284 492,14 | 284 492,14 |
| | ИТОГО | | 338 323,90 | 329 351,94 |

Данные о проведенных расчетах приведены в полном письменном отчете. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»



А.А.Носов

¹ В соответствии с НК РФ сделки с земельными участками (долями) не являются предметом налогообложения

ЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3. П.8Ж)

7.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.07.2018г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.08.2018г.

7.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.2

| Наименование | Характеристики | Документы | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.2.1.Сведения об имущественных правах на объект оценки | | | |
| 7.2.1.1.Наименование имущественного права | собственность | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.07.2018г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.08.2018г. | |
| 7.2.1.2.Данные о правообладателе | Новоалександровский городской округ Ставропольского края | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.07.2018г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.08.2018г. | |
| 7.2.1.3.Балансовая стоимость объекта оценки (при наличии) | Данные не предоставлены | - | |
| 7.2.2.Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки | Не зарегистрировано | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.07.2018г. | |
| 7.2.3.Сведения о физических свойствах объекта оценки | п/п | Площадь, м2 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.07.2018г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.07.2018г. |
| | 1 | 64,2 | |
| | Наименование | | |
| | Аптека, кадастровый номер 26:04:130403:118 , расположенное по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, | | |

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-332

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34 | | |
| | 3 Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: общественно-деловые цели, кадастровый номер 26:04:130403:9, по адресу: Край Ставропольский, Новоалександровский район, х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34 | 1268,0 | |
| 7.2.4.Сведения об износе и устареваниях объекта оценки | Год постройки -1965 | | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.07.2018г. |
| 7.2.5.Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки (описание объекта выполнено на основании выписки из ЕГРН, и на основании осмотра объекта оценки) | | | |

Объект оценки: Нежилое здание- Фельдшерско-акушерского пункта, кадастровый номер 26:04:130403:118 площадью 64,2кв.м., расположенное на земельном участке, кадастровый номер 26 04:130403:04 по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34

Описание объекта оценки

Объект оценки, представляет собой нежилое здание.

| | |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование объекта | Аптека, кадастровый номер 26:04:130403:118 , расположенное по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, х.Румяная Балка, ул.Южная, д. 34 |
| Инвентарный номер | |
| год постройки | 1965 |
| Количество этажей | 1 |
| Общая внутренняя площадь, м2 | 64,2 |
| Объем м3 | 230,5 |
| Описание конструктивных элементов | |
| Материал фундамента | бутовый |
| Материал стен | кирпичный |
| Материал перегородок | кирпичные |
| Материал перекрытий | деревянные |
| Материал крыши | асбестоцементные листы по обрешетке, стропила деревянные |
| Материал полов | дощатые |
| Материал проемов | Полотна деревянные простые, переплеты деревянные, двойные створные |
| Внутренняя отделка | Штукатурка, |
| коммуникации | отсутствуют |

Фотографии Объекта оценки

