

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

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008
АДРЕС: 355012, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ОРДЖОНИКИДЗЕ, 71

ТЕЛЕФОН: (8652) 334-352

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

_____ А.А.Носов

М. П.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 707

Объект оценки: Недвижимое имущество- магазин, кадастровый номер 26:04:160401:730 площадью 69,6 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, здание 8а, земельный участок, кадастровый номер 26:04:160401:502 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, 8а



ЗАКАЗЧИК:

Управление имущественных отношений
Администрации Новоалександровского городского округа
Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ДАТА ОЦЕНКИ:

07 сентября 2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

07 сентября 2020 г.

г. СТАВРОПОЛЬ

07 сентября 2020г.

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

В соответствии с контрактом от 01.09.2020г на оказание услуги по оценке объекта оценки и техническим заданием ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА» выполнило оценочные работы об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, находящееся в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа, в целях приватизации способом продажи на аукционе.

Оценка произведена на дату **07 сентября 2020г.**

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 07 октября 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 Оценки "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, м2
1	Магазин, кадастровый номер 26:04:160401:730 , расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, здание 8а	69,6
2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: магазины, кадастровый номер 26:04:160401:502 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, 8а	380,0

2. Дата оценки: 07 сентября 2020г.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа составляет с учетом округления (ФСО 3 п.14), на дату оценки на 07 сентября 2020г:

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. ¹	Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб.
1	Магазин, кадастровый номер 26:04:160401:730 , расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, здание 8а	69,6	344 438,15	287 031,79
2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: магазины, кадастровый номер 26:04:160401:502 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, 8а	380,0	147 738,77	147 738,77
	ИТОГО		492 176,92	434 770,57

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

	3	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: магазины, кадастровый номер 26:04:160401:502 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, 8а	380,0
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся. Сравнительный подход: 759 846,99 руб. Доходный подход: не применялся		
Итоговая величина стоимости объекта оценки	492 176,92 руб.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В целях приватизации способом продажи на аукционе		
Порядковый номер отчета	707		
Дата составления отчета	07 сентября 2020 года		
Дата проведения осмотра объекта оценки	01 сентября 2020 года		

7 РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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 16.06.2020г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.07.2020г.

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

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 707

Объект оценки: Недвижимое имущество- магазин, кадастровый номер 26:04:160401:730 площадью 69,6 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, здание 8а,
земельный участок, кадастровый номер 26:04:160401:502 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, 8а

				правах на объект недвижимости от 16.06.2020г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.07.2020г..
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 16.06.2020г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.07.2020г..
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 16.06.2020г.
7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	п/п	Наименование	Площадь, м2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.07.2018г.. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.06.2020г.
	1	Магазин, кадастровый номер 26:04:160401:730 , расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, здание 8а	69,6	
	3	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: магазины, кадастровый номер 26:04:160401:502 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, 8а	380,0	
7.2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Год постройки -1960г Исходя из представленной Заказчиком документации дом не состоит на учете под снос, реконструкцию и капитальный ремонт с отселением, в аварийном состоянии не находится.			Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.06.2020г.
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)				

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 707

Объект оценки: Недвижимое имущество- магазин, кадастровый номер 26:04:160401:730 площадью 69,6 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, здание 8а,
земельный участок, кадастровый номер 26:04:160401:502 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, 8а

Описание объекта оценки

Объект оценки, представляет собой нежилое здание.

Наименование объекта	Магазин, кадастровый номер 26:04:160401:730 , расположенный по адресу: Рос- сийская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, здание 8а
Инвентарный номер	
год постройки	1960
Количество этажей	1
Общая внутренняя площадь, м2	69,6
Описание конструктивных элементов	
Материал фундамента	бутовый
Материал стен	Бутовый,
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, окраска
сантехнические приборы	электроосвещение, водоснабжение, водоотведение, отопление, слаботочные сети-телефон

Фотографии Объекта оценки



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 707

Объект оценки: Недвижимое имущество- магазин, кадастровый номер 26:04:160401:730 площадью 69,6 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, здание 8а,
 земельный участок, кадастровый номер 26:04:160401:502 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, 8а

		
		
		
<p>7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки</p>	<p>в качестве нежилых помещений</p>	<p>Технический паспорт</p>
<p>7.2.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>отсутствуют</p>	<p>-</p>

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

107263502200008 от 08.11.2007 года Адрес: 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

7.3. ПОДРАЗДЕЛ 3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Месторасположение/ окружение Объекта оценки

Таблица 7.3.1

Адрес (местоположение) объекта:	<i>Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, хутор Родионов, улица Степная, 8а</i>
Престижность и привлекательность района	<i>Средняя</i>
Транспортная доступность	<i>хорошая</i>
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	<i>хорошая</i>
Расстояние от остановок общественного транспорта:	<i>В пределах 500 м</i>
Основной тип застройки	<i>производственная застройка, жилая застройка</i>
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности.	<i>Магазин. аптека</i>
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	<i>Район с удовлетворительно развитой инфраструктурой</i>
Объекты, снижающие либо повышающие привлекательность объекта оценки	<i>отсутствуют</i>
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	<i>удовлетворительное</i>
Качество обустройства двора	<i>удовлетворительное</i>

Рис.1 Местоположение объекта оценки

ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: <HTTPS://YANDEX.RU/MAPS>