

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

ИНН 26637 07303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008

АДРЕС: 355012, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ОРДЖОНИКИДЗЕ, 71

ТЕЛЕФОН: (8652) 334-637

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Северо-Кавказский Регион-Оценка»

07 октября 2020 г.



Носов А.А.

М. П.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 840

Недвижимое имущество: Жилой дом, общей площадью 50,20 кв. м., и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., расположенный по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104



ЗАКАЗЧИК: Управление имущественных отношений

Администрации Новоалександровского городского округа

Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Северо-Кавказский регион оценка»

ДАТА ОЦЕНКИ: 07.10.2020г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ: 07.10.2020г.

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

ИНН 26637 07303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008

АДРЕС: 355012, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ОРДЖОНИКИДЗЕ, 71

ТЕЛЕФОН: (8652) 334-637

Сопроводительное письмо

07.10.2020г.

В соответствии с договором об оценке недвижимого имущества от 07.10.2020г. специалистами ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН ОЦЕНКА», произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, а именно Жилого дома, общей площадью 50,20 кв. м., и земельного участка из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., расположенной по адресу Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104 для принятия управленческих решений.

Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на – **07.10.2020г.**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости Жилого дома, общей площадью 50,20 кв. м., и земельного участка из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104, которая составляет с учетом округления до первой значащей цифры (ФСО №3, п. 14) на дату оценки:

382 600,00 (Триста восемьдесят две тысячи шестьсот, 00) рублей

Все расчеты выполнены без учета НДС – 20%

Из них:

Жилой дом общей площадью 50,20 кв.м. – 237 500,0 (Двести тридцать семь тысяч пятьсот,00) рублей

Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141 площадью 2900,0 кв.м. – 145 100,00 (Сто сорок пять тысяч сто, 00) рублей

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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 28 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 07 октября 2015 г. № 297 «Общие понятия оценки,

6.3.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Не применялся
6.3.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	382 647,18рублей
6.3.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Не применялся
6.4.Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом округления (ФСО №3, п.14) 382 600,00 (Триста восемьдесят две тысячи шестьсот, 00) рублей <i>Все расчеты выполнены без учета НДС – 20%</i> Из них: <u>Жилой дом общей площадью 50,20кв.м. – 237 500,0 (Двести тридцать семь тысяч пятьсот,00) рублей</u> <u>Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141 площадью 2900,0 кв.м. – 145 100,00 (Сто сорок пять тысяч сто, 00) рублей</u>
6.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая стоимость объекта оценки может использоваться при определении стоимости для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в залог, разрешении имущественных споров и принятии управленческих решений
6.6.Порядковый номер отчета	840
6.7.Дата составления отчета	07.10.2020г.
6.8.Дата проведения осмотра объекта оценки	07.10.2020г.
6.9. Период проведения работ	С 07.10.2020г. по 07.10.2020г.

7. РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 п. 8Ж)

7.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Технический паспорт от 04.09.2020г.

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

Наименование	Характеристики	Документы
7.2.1.Сведения об объекте оценки	имущественных правах на	
7.2.1.1.Наименование	собственность	

имущественного права		
7.2.1.2. Данные о правообладателе	Новоалександровский городской округ СК	
7.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки (при наличии)	Данные не предоставлены (имущество принадлежит физ. лицу)	-
7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано	
7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	<p>Жилой дом, общей площадью 50,20 кв. м, кадастровый (условный) номер: 26:04:110405:1415 ,</p> <p>Земельный участок - земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2900,0 м. кв., кадастровый номер 26:04:110405:1141</p> <p>расположенные по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, ст. Кармалиновская, ул. Ленина, 104</p>	Технический паспорт от 04.09.2020г.
7.2.4. Сведения об износе и устаревания объекта оценки		
<p>Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.</p> <p>Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.</p>		<p>Технический паспорт от 25.02.1976г</p>
Таблица 7.2.4. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий		

Класс здания	Тип здания	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Бетон-железобетонные	Каменные и железобетонные	Кирпичные, бетон-бетонные и железобетонные	Железобетонные	100
II	Бетон-железобетонные	Каменные и железобетонные	Кирпичные и железобетонные	Железобетонные или деревянные	100
III	Кирпичные, железобетонные	Каменные и железобетонные	Железобетонные или кирпичные, бетон-бетонные и железобетонные	Железобетонные или железобетонные	100
IV	Кирпичные, оштукатуренные, деревянные	Каменные фундаменты	Кирпичные, оштукатуренные	Деревянные	80
V	Сборно-щитовые, каркасные панельные, стеновые и фиброцементные	Из железобетонных ступенчатых или без ступенчатых плит	Кирпичные, панельные	Деревянные	80
VI	Каркасно-панельные	Из железобетонных ступенчатых или без ступенчатых плит	Кирпичные, панельные	Деревянные	100

Неустрашимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: **EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).**

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ %
Здание, в котором расположен Объект оценки	100	57	43	43,0%

Год постройки, 1977г.

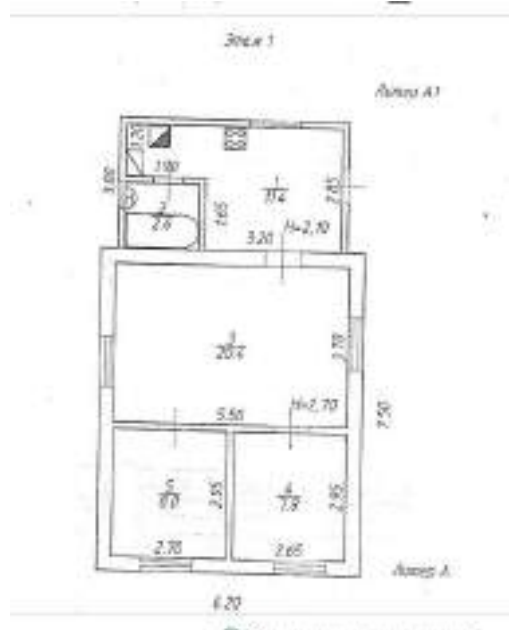
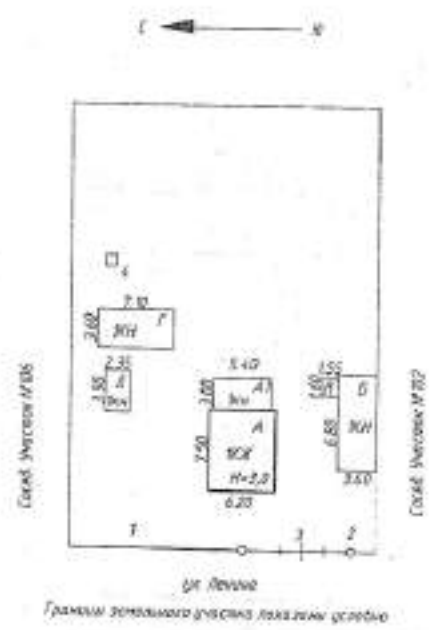
Исходя из представленной Заказчиком документации объект недвижимости не состоит на учете под снос, реконструкцию и капитальный ремонт с отселением, в аварийном состоянии не находится. Нормативный срок эксплуатации объекта недвижимости – 100 лет Фактический срок эксплуатации жилого дома – 60 лет.

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 осмотра объекта оценки, а также Технический паспорт от 15.08.2012г. и информации предоставленной заказчиком.)

Описание дома		
Нежилое здание: жилое строение без права регистрации проживания	Год постройки –1977г.	осмотр оценщика, информация предоставленная заказчиком Технический паспорт от 04.09.2020г.
	Этажность – 1,	осмотр оценщика Технический паспорт от 04.09.2020г.
	Данные о возможности регистрации по месту жительства в данном доме - есть	осмотр оценщика Технический паспорт от 25.02.1976г.
	Наличие хозяйственных построек –есть	осмотр оценщика
	Необходимые ремонтные работы – необходимо проведение косметических ремонтных работ	осмотр оценщика
Физический износ дома, %	44,0% (Определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (100 лет) и результата визуального осмотра) см. выше	По данным оценочной компании
Общее состояние дома	неудовлетворительное	Осмотр оценщика
Группа капитальности	3	По данным расчета оценочной компании
Наличие и тип парковки	Есть / стихийная, возле дома	осмотр оценщика
Прочие особенности дома	Отсутствуют	осмотр оценщика
Средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади в данной районе, руб./1 кв.м.	8927	Анализ рынка, см.ниже

Конструктивные элементы

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Характеристика элементов объекта
1	Фундамент	Бетонный
2	Стены наружные и их наружная отделка	кирпич
3	Перегородки	дерево
4	Перекрытия чердачные	Деревянные утепленные,
5	Крыша	металлические листы
7	Полы	дощатые
8	Проемы	Оконные: деревянные Дверные: деревянные
9	Отделочные работы	Внутренняя отделка: стены: штукатурка, окраска полы: дощатые, окраска потолок: штукатурка, известь Наружная отделка: окраска
10	Размер общепользуемой площади	50,20
15	Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения	Есть/центральное
16	Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения	Есть/автономное (колонка)
17	Наличие/отсутствие электричества, вид электроснабжения	Есть/скрытая проводка в доме
18	Наличие/отсутствие канализации	Есть/местная (
19	Наличие/отсутствие отопления, способ отопления	Есть/автономное (котел)
20	Близость к скоростным магистралям	В пределах 50 м.
21	Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	Удален от железнодорожных станции. Находится Новоалександровском районе
22	Прочие работы	-
23	Наличие перепланировки	Не обнаружено.

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану согласно данным Филиал «ГУП Крайтехинвентаризация» .
Плану объекта недвижимости (по документам Филиал «ФГУП Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по СК отделение «Северное»)	<p>Вид поэтажного плана:</p> <p style="text-align: center;">Поэтажный план</p> 
Описание земельного участка	
Местоположение	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилая застройка. Почтовый адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104
Ситуационный план	 <p style="text-align: center;">Границы земельного участка показаны условно</p>
Вид права	собственность,
Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства

Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	2900,0
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	26:04:110405:1141
Наличие освещения	Есть
Наличие зеленых насаждений (деревьев/газонов)	Есть
Наличие построек (жилых/хозяйственных)	нет/нет
Возможность/отсутствие возможности круглосуточного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Возможно

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

Фотографии Объекта оценки





		
		
7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки	Жилой дом - объект жилого фонда (жилое) Земельный участок – земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства	Технический паспорт
7.2.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	отсутствуют	-

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

Месторасположение/ окружение Объекта оценки

Таблица 7.3.1

Адрес Объекта оценки	Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104
Административный район	Новоалександровский район
Экологическая обстановка в районе	Благоприятная
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Транспортная доступность	Хорошая (остановка общественного транспорта в пределах 200 метров)
Прилегающая транспортная	Железнодорожная

магистраль															
Близость к магистрали	В пределах 700 м.														
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая														
Престижность района	Удален от центра														
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Малоэтажная жилая застройка														
Близость к объектам социально-бытовой сферы (в пределах 1 км)	<table> <tr> <td>Школа</td> <td>есть</td> </tr> <tr> <td>Детский сад</td> <td>есть</td> </tr> <tr> <td>Отделение банка</td> <td>есть</td> </tr> <tr> <td>Предприятия службы быта</td> <td>есть</td> </tr> <tr> <td>Торговые предприятия</td> <td>есть</td> </tr> <tr> <td>Аптека</td> <td>есть</td> </tr> <tr> <td>Поликлиника</td> <td>есть</td> </tr> </table>	Школа	есть	Детский сад	есть	Отделение банка	есть	Предприятия службы быта	есть	Торговые предприятия	есть	Аптека	есть	Поликлиника	есть
Школа	есть														
Детский сад	есть														
Отделение банка	есть														
Предприятия службы быта	есть														
Торговые предприятия	есть														
Аптека	есть														
Поликлиника	есть														
Близость к объектам развлечений и отдыха	Высокая														
Придомовая территория	Двор														
	огорожена забором														
	Не охраняемая														
Наличие зеленых насаждений	Есть														
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Высокая														
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют														
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствует														

Локальное месторасположение Объекта оценки.

