

**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 № 376-1

Объект оценки: Нежилое здание- Котельная, расположенная на земельном участке, кадастровый номер 26:04:030206:1154 по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Горьковский, ул.Комсомольская, 33Б

ЗАКАЗЧИК:

Управление имущественных отношений
Администрации Новоалександровского городского округа
Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ДАТА ОЦЕНКИ:

22 апреля 2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

22 апреля 2019 г.

г. СТАВРОПОЛЬ

22 апреля 2019г.

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

В соответствии с контрактом 04/19-40 от 12.04.2019г на оказание услуги по оценке объекта оценки и техническим заданием к договору ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА» выполнило оценочные работы об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Горьковский, ул.Комсомольская, 33Б, для целей проведения аукциона.

Оценка произведена на дату **22 апреля 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 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:

| Наименование | Площадь, кв.м. |
|--|----------------|
| Здание котельной, этажность 1, кадастровый номер 26:04:030206:729 | 119,1 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, кадастровый номер 26:04:030206:1154 | 354,0 |

2. Местоположение объекта оценки: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Горьковский, ул.Комсомольская, 33Б;
3. Дата оценки: 22 апреля 2019г.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Таким образом, проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Горьковский, ул.Комсомольская, 33Б, составляет с учетом округления (ФСО 3 п.14), на дату оценки на 22 апреля 2019г, с учетом НДС-20%¹, с учетом округления:

264 600,00 (Двести шестьдесят четыре тысячи шестьсот) рублей, из них:

| Наименование | Площадь, кв.м. | Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. |
|--|----------------|---|
| Здание котельной, этажность 1, кадастровый номер 26:04:030206:729 | 119,1 | 201 200,00 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, кадастровый номер 26:04:030206:1154 | 354,0 | 63 400,00 |
| ИТОГО | | 264 600,00 |

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 с учетом пп. 6 п.2 ст.146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения НДС.

Описание объекта оценки

Объект оценки, представляет собой нежилое здание.

Группа капитальности здания – 1. Здание с нормативным сроком эксплуатации 150 лет.

| | |
|---|---|
| Наименование Объекта оценки | Здание котельной, этажность 1, кадастровый номер 26:04:030206:729 |
| Год постройки | 1974 |
| Фундамент | бутовый |
| Материал стен/перегородок | Природный камень |
| Материал перекрытий | Деревянные утепленное |
| Материал окон | Одинарные глухие |
| Наличие каркаса | нет |
| Внутренняя отделка | Окрашено, штукатурка |
| Полы | Дощатые, плитка |
| Двери | Филенчатые |
| Этажность здания | 1 |
| Этаж расположения | 1 |
| Коммуникации | Отопление печное, эл. освещение, слаботочные системы, канализация центральная |
| Состояние отделки | Удовлетворительное, требует проведение ремонта |
| Уровень отделки | стандарт |
| Отдельный вход | Есть |
| План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Есть |
| соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану | планировка недвижимого имущества, права на которое оцениваются соответствует поэтажному плану |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки | Используется в качестве помещений торгового назначения |

Фотографии Объекта оценки**ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»**

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

Объект оценки: Нежилое здание- Котельная, расположенная на земельном участке, кадастровый номер 26:04:030206:1154 по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Горьковский, ул.Комсомольская, 33Б



Объект оценки: Нежилое здание- Котельная, расположенная на земельном участке, кадастровый номер 26:04:030206:1154 по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Горьковский, ул.Комсомольская, 33Б



Объект оценки: Нежилое здание- Котельная, расположенная на земельном участке, кадастровый номер 26:04:030206:1154 по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Горьковский, ул.Комсомольская, 33Б





| | | |
|--|---|---|
|  |  | |
|  |  | |
| 7.2.6.Информация о текущем использовании объекта оценки | в качестве нежилых помещений | Свидетельство о государственной регистрации |
| 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

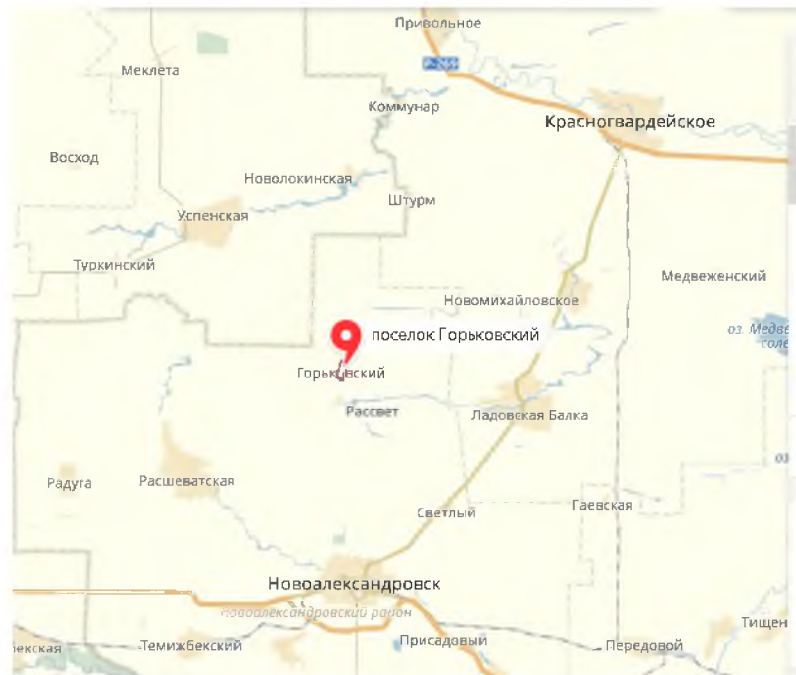
Месторасположение/ окружение Объекта оценки

Таблица 7.3.1

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) объекта: | <i>Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Горьковский, ул.Комсомольская, 33Б</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>Коммерческая и социальная застройка, жилая</i> |

| | |
|---|---|
| | <i>застройка</i> |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности. | <i>Магазины, кафе, поликлиника, школа</i> |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | <i>Район с 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](https://yandex.ru/maps)

7.4 ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 7 Ч. VI)

Заключение о наилучшем использовании недвижимости отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «Наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществляемым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной» (Международные стандарты оценки МСО 1 – 4).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов следующим критериям:

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| цена | | | | | |
| Дополнительные улучшения объекта и прилегающей территории | отсутствие доп.улучшений | отсутствие доп.улучшений | отсутствие доп.улучшений | отсутствие доп.улучшений | отсутствие доп.улучшений |
| коррект. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| скорректированная цена | | 2 943,80 | 2 468,37 | 2 702,45 | 2 690,37 |
| Расположение в здании (Этаж/этажность) | 1/1 этаж | 1/1 этаж | 1-2/2 этаж | 1-2/2 этаж | 1/1 этаж |
| коррект. | | 0 | 9 | 9 | 0 |
| скорректированная цена | | 2 943,80 | 2 690,53 | 2 945,67 | 2 690,37 |
| Транспортная доступность | средний уровень транспортной доступности | средний уровень транспортной доступности | средний уровень транспортной доступности | средний уровень транспортной доступности | средний уровень транспортной доступности |
| коррект. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| скорректированная цена | | 2 943,80 | 2 690,53 | 2 945,67 | 2 690,37 |
| Капитальность | 1 группа капитальности | 1 группа капитальности | 1 группа капитальности | 1 группа капитальности | 1 группа капитальности |
| коррект. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| скорректированная цена | | 2 943,80 | 2 690,53 | 2 945,67 | 2 690,37 |
| Объект оценки | отдельно стоящее здание | отдельно стоящее здание | отдельно стоящее здание | отдельно стоящее здание | отдельно стоящее здание |
| коррект. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| скорректированная цена | | 2 943,80 | 2 690,53 | 2 945,67 | 2 690,37 |
| Назначение и текущее использование площадей | торговое, административное | Торговое | Торговое, административное | Административное | Административное |
| коррект. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| скорректированная цена | | 2 943,80 | 2 690,53 | 2 945,67 | 2 690,37 |
| Оформление (наличие юридических рисков при передаче прав собственности) | нет | нет | нет | нет | нет |
| коррект. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| скорректированная цена | | 2 943,80 | 2 690,53 | 2 945,67 | 2 690,37 |
| Для выводов: | | | | | |
| Общая валовая кор-рекция | | | | | |
| в % от цены продажи | | -29,00 | 1,96 | -31,00 | -29,01 |
| Весовой коэффициент | | 0,24 | 0,23 | 0,26 | 0,27 |
| | | 706,51 | 618,82 | 765,87 | 726,40 |
| Стоимость объекта оценки | руб/м ² | 2 817,61 | 335 577,25 | | рублей |

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Обоснование корректировок, примененных в Таблице

| Корректировка по элементу сравнения | Объект сравнения | Обоснование корректировки |
|---|------------------|--|
| 1. Совершенная сделка или предложение | 1-4 | Все объекты оценки выставлены на продажу (предложение) Так как информация о ценах сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости закрыта, использовались цены предложения. Как показывает практика, скидка на «уторговывание» по данному типу недвижимости составляет -22% (Справочник оценщика недвижимости-2016, том 1. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н.Новгород, 2016г.). |
| 2. Переданные имущественные права на строение | - | Все аналоги, предлагаемые к продаже, передаются в собственность, как и оцениваемый объект, поэтому корректировка равна 0. |
| 3. Условия рынка (время продажи) | - | Так как объекты-аналоги актуальны к продаже в Апрель 2019 г., корректировка равна 0. |
| 4. Местоположение | 3 | Объекты-аналоги 1,2,4 как и объект оценки расположены в аналогичном районе (низкая деловая активность, наличие твердого покрытия на протяжении всего подъезда к объекту, наличие основных транспортных магистралей вблизи объекта), корректировка не требуется аналог 3 расположен в районном центре, принята корректировка -12,28%(справочник оценщика недвижимости «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 |
| 5. Физические х-ки | 1-4 | Данная корректировка учитывает тот факт, что цены за 1 кв.м. небольших коммерческих помещений выше, чем помещений большей площади. Анализ рынка недвижимости не выявил зависимости стоимости от площади зданий коммерческого назначения площадью более 50 кв.м., следовательно, корректировка принята на основании инструкции ФБК 1-03 |
| 6. Внутренняя отделка | 2,4 | Объект аналог №1,3 имеют техническое состояние и уровень отделки удовлетворительный как и объект оценки (требует незначительного ремонта), корректировка принята в размере -0% аналог 2,4 необходимо проведение капитальных ремонтных работ, корректировка 26% На основании данных результатов статистической обработки данных экспертного опроса (Справочник оценщика недвижимости, Том 1 Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н. Новгород, 2014г., стр. 110, табл. 8.1.2) |
| 7. Наличие коммуникаций | - | Объекты-аналоги №1,2,3,4 оснащены всеми коммуникациями, корректировка -0% |
| 8. Назначение и текущее использование | - | Так как объекты-аналоги №1-4 представляют собой недвижимость коммерческого назначения, корректировка равна -0% |
| 9. Встроенное помещение или отдельно стоящее здание | - | Объекты-аналоги №1-4 являются отдельно стоящими зданиями с земельным участком как и объект оценки, корректировка не применялась. |
| 10. Этаж расположения | 2,3 | Объекты-аналоги № 1,4 расположены на 1 этаже, принята корректировка в размере 0% , аналог 2,3 расположены на 1,2 этажах, принята корректировка 9% на основании Справочник оценщика недвижимости, Том 1 Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н. Новгород, 2014г., стр. 110, табл. 8.1.2 пропорционально доли занимаемой помещениями на этажах |
| 11. Прочая информация | - | отсутствует |