

**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 № 301**

**Объект оценки:** Недвижимое имущество- магазин, кадастровый номер 26:04:160201:419 площадью 148,3 кв.м., расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Равнинный, улица Октябрьская, 34 ,  
земельный участок, кадастровый номер 26:04:160201:932 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, поселок Равнинный, улица Октябрьская, 34



**ЗАКАЗЧИК:**

Управление имущественных отношений  
Администрации Новоалександровского городского округа  
Ставропольского края

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

20 апреля 2020 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

20 апреля 2020 г.

г. СТАВРОПОЛЬ

20 апреля 2020г.

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

В соответствии с контрактом от 13.04.2020г на оказание услуги по оценке объекта оценки и техническим заданием ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА» выполнило оценочные работы об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа, в целях приватизации способом продажи на аукционе.

Оценка произведена на дату **20 апреля 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 26:04:160201:419 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Равнинный, улица Октябрьская, 34   | 148,3       |
| 2   | Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: магазины, кадастровый номер 26:04:160201:932 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, поселок Равнинный, улица Октябрьская, 34 | 818,0       |

#### 2. Дата оценки: 20 апреля 2020г.

### ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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 20 апреля 2020г:

| п/п | Наименование  | Площадь, м2 | Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. <sup>1</sup> | Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб. |
|-----|---|-------------|--|---|
| 1   | Магазин, кадастровый номер 26:04:160201:419 , расположенный по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Равнинный, улица Октябрьская, 34   | 148,3       | 441 819,84   | 368 183,20                                  |
| 2   | Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: магазины, кадастровый номер 26:04:160201:932 , по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, поселок Равнинный, улица Октябрьская, 34 | 818,0       | 318 027,15   | 318 027,15                                  |
|     | <b>ИТОГО</b>  |             | <b>759 846,99</b>                                      | <b>686 210,35</b>                           |

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

<sup>1</sup>

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

**Описание объекта оценки**

Объект оценки, представляет собой нежилое здание.

|  |  |
|--|--|
| <b>Наименование объекта</b>              | <b>Магазин, кадастровый номер 26:04:160201:419 , расположенное по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Равнинный, улица Октябрьская, 34</b> |
| Инвентарный номер                        |  |
| год постройки                            | 1980   |
| Количество этажей                        | 1  |
| Общая внутренняя площадь, м2             | 148,3  |
| <b>Описание конструктивных элементов</b> |  |
| 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 № 301

Объект оценки: Недвижимое имущество - магазин, кадастровый номер 26:04:160201:419 площадью 148,3 кв.м., расположенный на земельном участке, кадастровый номер 26:04:160201:932 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, поселок Равнинный, улица Октябрьская, 34



**ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»**

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

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

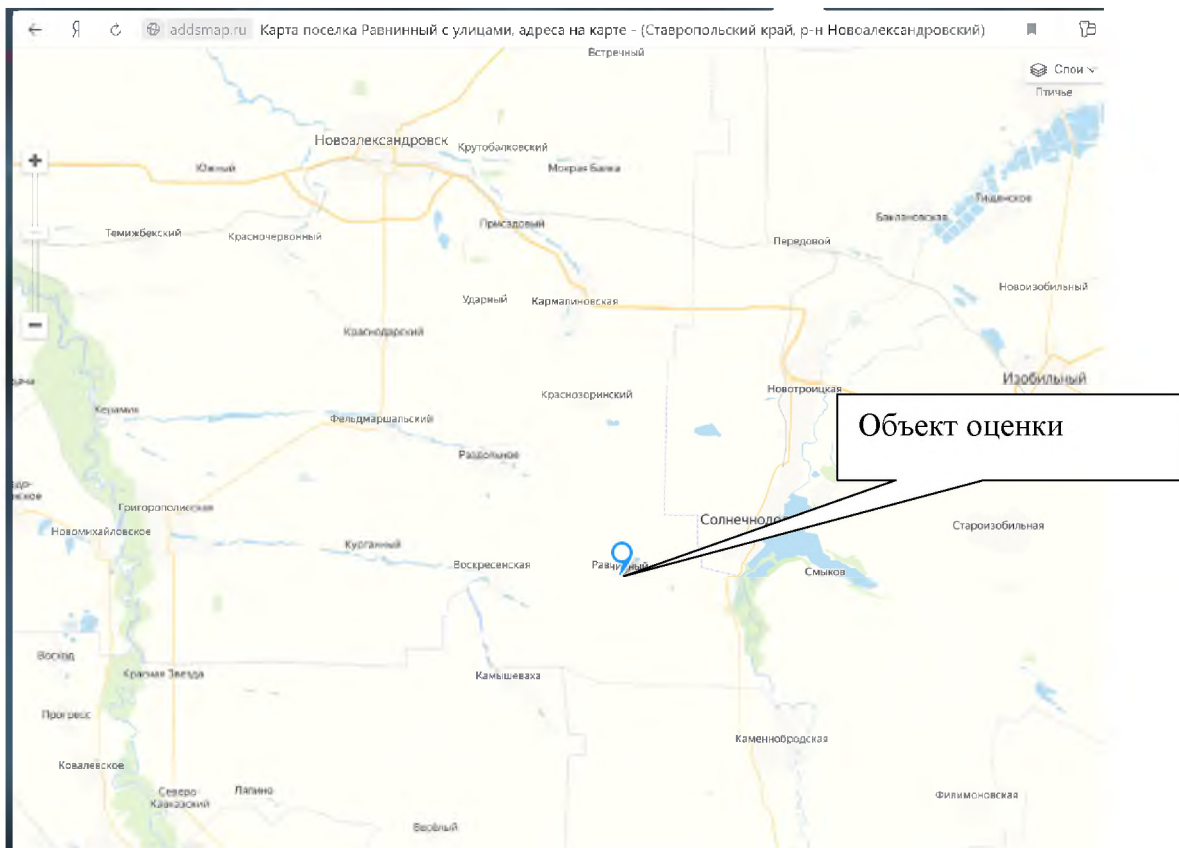
Таблица 7.3.1

|   |   |
|---|---|
| Адрес (местоположение) объекта:   | <i>Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, поселок Равнинный, улица Октябрьская, 34</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>   |

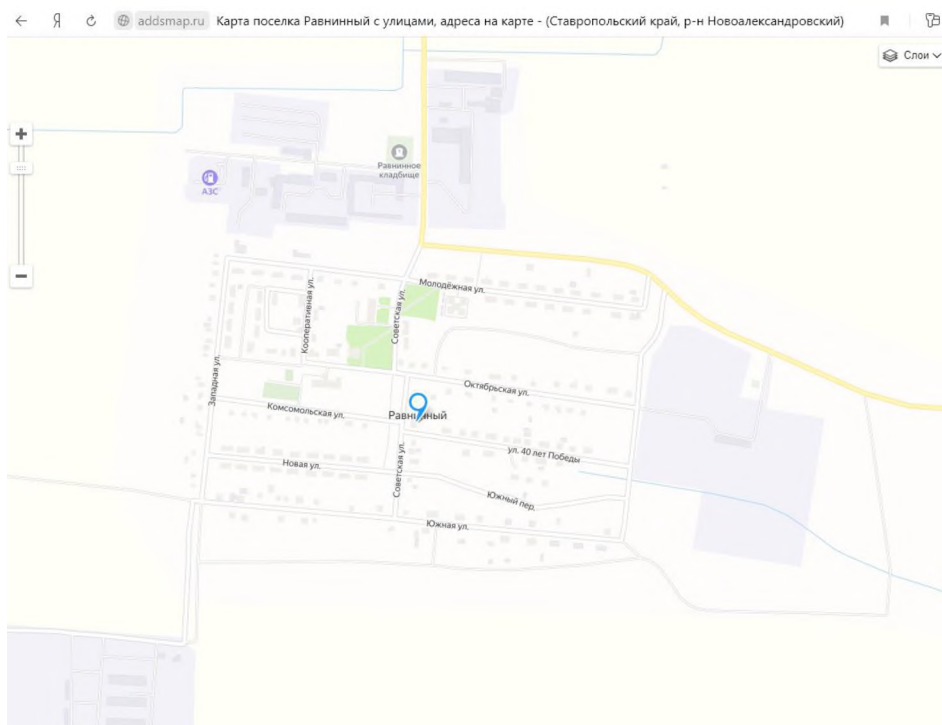
Рис.1 Местоположение объекта оценки

### ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

Объект оценки: Недвижимое имущество- магазин, кадастровый номер 26:04:160201:419 площадью 148,3 кв.м., расположенный на земельном участке, кадастровый номер 26:04:160201:932 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, поселок Равнинный, улица Октябрьская, 34



ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: [HTTPS://YANDEX.RU/MAPS](https://yandex.ru/maps)



**ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»**

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