

**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»

16 декабря 2019 г.



А.А.Носов

**ОТЧЕТ № 1280-1**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ :**

Жилой дом , общей площадью 46,4 кв.м, расположенный на земельном участке по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Железнодорожная, 147

**ЗАКАЗЧИК:**

Управление имущественных отношений

Администрации Новоалександровского городского округа

Ставропольского края

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Северо-Кавказский Регион- оценка»

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

16.12.2019г.

г. СТАВРОПОЛЬ

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

В соответствии с контрактом на проведение оценки недвижимого имущества от 13.12.2019г. специалистами ООО «Северо-Кавказский Регион- оценка», произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества именно: Жилой дом, общей площадью 46,4 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 1862,0 кв.м., кадастровый номер: 26:04:050204:3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Железнодорожная, 147 для принятия управленческих решений.

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

Оценка проведена по состоянию на – **16.12.2019г.**

Рыночная стоимость недвижимого имущества: расположенного по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Железнодорожная, 147 с учетом округления до первой значащей цифры (ФСО №3, п. 14) на дату оценки:

**211 600,00 (Двести одиннадцать тысяч шестьсот,00) рублей**

*Все расчеты выполнены без учета НДС – 20%*

Из них:

Жилой дом общей площадью – 114 400,00 (Сто четырнадцать тысяч четыреста,00) рублей

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства – 97 200,00 (Девяносто семь тысяч двести, 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 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 и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «ДСО».

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «Северо-Кавказский Регион - Оценка»



А.А.Носов

5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
7. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
8. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
9. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
10. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
11. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

#### 1.9. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

Таблица 5.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено см. Таблицу 6.
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Таблица 1.

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Вид ид права: собственность	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Конструктивные особенности недвижимого имущества, права на которое оцениваются, соответствует фактическому состоянию недвижимого имущества	Проведено
Установление	не зарегистрировано	Проведено

данных обременений Объект оценки	об на		
Установление данных имуществе являющимся недвижимым	об не	Установлено отсутствие подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества		Установлено принадлежность оцениваемого имущества земельному участку	Проведено

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Тип постройки дома	Жилой дом
Возможность регистрации по месту жительства в данном доме	Есть
Год постройки	1975г.
Материал стен	кирпич
Количество этажей	1
Наличие хозяйственных построек	есть
Площадь общая/жилая/подсобная кв.м.	46,4 /39,0/7,4
Высота потолков м	2,2
Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения	Есть центральное
Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения	Есть-автономное
Наличие/отсутствие электричества, вид электроснабжения	Есть/рабочая проводка в доме
Наличие/отсутствие канализации	Есть-местная
Наличие/отсутствие отопления, способ отопления	Есть-автономное
Близость к скоростным магистралям	удалено
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	Имущество находится в черте населенного пункта
Необходимые ремонтные работы	Необходимо проведение капитального ремонта

Таблица. Характеристика местоположения Объекта оценки

Адрес Объекта оценки	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Темижбекский, ул.Железнодорожная, 147
Экологическая обстановка в районе	удовлетворительная
Интенсивность движения транспорта мимо дома	средняя
Транспортная доступность	удовлетворительная
Прилегающая транспортная магистраль	Ул.Железнодорожная
Близость к магистрали	В пределах 500 м.
Эстетичность окружающей застройки	хорошая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилая
Близость к объектам социально-бытовой сферы	хорошая
Близость к объектам развлечений и отдыха	хорошая
Качество обустройства двора	благоустроен Территория огороженная
Наличие зеленых насаждений	В наличии
Близость к объектам социально-бытовой сферы	хорошая
Прочие особенности местоположения	нет
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

