

**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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1281

Объект оценки: Недвижимое имущество- Аптека, кадастровый номер 26:04:000000:453 площадью 92 кв.м., расположенное на земельном участке, кадастровый номер 26:04:130206:438 по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а



ЗАКАЗЧИК:

Управление имущественных отношений
Администрации Новоалександровского городского округа
Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ДАТА ОЦЕНКИ:

16 декабря 2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

16 декабря 2019 г.

г. СТАВРОПОЛЬ

16 декабря 2019г.

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

В соответствии с контрактом от 13.12.2019г на оказание услуги по оценке объекта оценки в техническим заданием ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА» выполнены оценочные работы об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а, в целях приватизации способом продажи на аукционе.

Оценка произведена на дату **16 декабря 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 16 декабря 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	Аптека, кадастровый номер 26:04:000000:453 , по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а	92,2
2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: общественно-деловые цели , кадастровый номер 26:04:130206:438 , по адресу: Край Ставропольский, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а	549,0

- Местоположение объекта оценки: Ставропольский край, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а;
- Дата оценки: 16 декабря 2019г.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

Таким образом, проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а, составляет с учетом округления (ФСО 3 п.14), на дату оценки на 16 декабря 2019г:

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. ¹	Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб.
1	Аптека, кадастровый номер 26:04:000000:453 , расположенное по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а	92,2	76 586,18	63 821,82
2	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: общественно-деловые цели , кадастровый номер 26:04:130206:438 , по адресу: край Ставропольский, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а	549,0	125 235,22	125 235,22
	ИТОГО		201 821,40	189 057,03

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

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

03.07.2016 г. №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

5 РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСО 3 П. 8Д)

Не привлекались

6 РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8Е)

Таблица 6.1

Основание для проведения оценки	Контракт от 01.10.2019г на оказание услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества и техническое задание на оценку		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	п/п	Наименование	Площадь, м2
	1	Аптека, кадастровый номер 26:04:000000:453 , расположенное по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а	92,2
	3	Земельный участок, земли населенных пунктов , разрешенное использование: общественно-деловые цели , кадастровый номер 26:04:130206:438 , по адресу: Край Ставропольский, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а	549,0
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся. Сравнительный подход: 201 821,40 руб. Доходный подход: не применялся		
Итоговая величина стоимости объекта оценки	201 821,40 руб.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В целях приватизации способом продажи на аукционе		
Порядковый номер отчета	1281		
Дата составления отчета	16 декабря 2019 года		
Дата проведения осмотра объекта оценки	13 декабря 2019 года		

7 РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВ-

ЛИВАЮЩИХ 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 19.07.2018г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.10.2019г.

7.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ 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 правах на объект недвижимости от 19.07.2018г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.10.2019г..
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 19.07.2018г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.10.2019г..
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 19.07.2018г.
7.2.3.Сведения о физических свойствах объекта оценки	п/п	Площадь, м2
	1	Аптека, кадастровый номер 26:04:000000:453 , расположенное по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, 92,2
		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 19.07.2018г.

ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»

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

		с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а		
	3	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: общественно-деловые цели, кадастровый номер 26:04:130206:438, по адресу: Край Ставропольский, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а	549,0	
12.4.Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Год постройки -1965			Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.07.2018г.
12.5.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)				

Описание объекта оценки

Объект оценки, представляет собой нежилое здание.

Наименование объекта	Аптека, кадастровый номер 26:04:000000:453 , расположенное по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, с.Раздольное, ул.Мира, дом 7а
Инвентарный номер	
год постройки	1965
Количество этажей	1
Общая внутренняя площадь, м2	92,2
Объем м3	230,5
Описание конструктивных элементов	
Материал фундамента	бутовый
Материал стен	кирпичный
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,
сантехнические приборы	электроосвещение, отопление-гпо

Фотографии Объекта оценки