

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

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008  
АДРЕС: 355000, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ПЕРСПЕКТИВНАЯ, 1Б  
ТЕЛЕФОН: (8652) 99-21-74

«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор  
ООО «Северо-Кавказский Регион-Оценка»

М. П.  А.А. Носов

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 431

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Недвижимое имущество: квартира, общей площадью 121,1 кв. м., кадастровый номер 26:04:080301:393 , расположенный по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, дом 13, кв.24



**ЗАКАЗЧИК:** Управление имущественных отношений

Администрации Новоалександровского городского округа

Ставропольского края

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 08.05.2019г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:** 08.05.2019г.

**г. СТАВРОПОЛЬ**

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

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008  
АДРЕС: 355000, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ПЕРСПЕКТИВНАЯ, 1Б  
ТЕЛЕФОН: (8652) 99-21-74

*Сопроводительное письмо*

**08.05.2019г.**

В соответствии с контрактом об оценке недвижимого имущества от 12.04.2019г. специалистами ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА», произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, а именно квартиры, расположенной по адресу Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, дом 13, кв.24 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 – **08.05.2019г.**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости Квартиры, общей площадью 121,1 кв. м, кадастровый номер 26:04:080301:393 по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, дом 13, кв.24, которая составляет с учетом округления до первой значащей цифры (ФСО №3, п. 14) на дату оценки:

**236 900,00 (Двести тридцать шесть тысяч девятьсот, 00) рублей**

*Все расчеты выполнены без учета НДС – 20%*

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 Оценка «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, «Оценка для целей залога (ФСО №9)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г. №327, стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской Общественной Организации РОО «Российское Общество Оценщиков».

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Северо-Кавказский Регион-Оценка»



**Носов А.А.**

Описание дома	
Год постройки дома	Нет сведений, ориентировочно 1984
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Процент износа здания (согласно данным Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» п СК), %	Данные не предоставлены
Физический износ дома, %	29,33% (Определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра) см. выше
Количество квартир в подъезде	20
Серия дома	типовой проект
Этажность	2
Материал фундамента	Сборные ж/б блоки
Материал стен (установлено в результате осмотра)	кирпич
Материал перегородок	Железобетонные плиты
Материал перекрытий	Сборные ж/б плиты
Кровля (материал)	Асбестоцементные листы
Группа капитальности	1
Состояние внешней отделки дома	удовлетворительное
Внешний вид фасада дома	удовлетворительное
Уровень защищенности подъезда	Металлическая дверь, домофон
Состояние общественных зон подъезда	удовлетворительное
Лифты	Нет
Мусоропровод	Нет
Газ	нет
Горячее водоснабжение	нет
Отопление	нет
Противопожарная безопасность	Нет
Наличие и тип парковки	Есть / стихийная, возле дома
Общее состояние дома	удовлетворительное
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт
Наличие/ отсутствие дополнительных слуг для жильцов	Отсутствуют
Наличие/ отсутствие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Прочие особенности дома	Отсутствуют

Описание оцениваемой квартиры	
Этаж расположения	1
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат (в случае фиксированной планировки)	2
Общая площадь (без учета лоджий и балконов) кв.м.	121,1 (согласно данным Изобильненский филиал ГУП СК «Ставкрайимущество»-«БКИ»)
Наличие балкона/лоджии	нет (согласно данным БТИ)
Остекление балкона/лоджии	нет
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Отслоение окрасочного слоя, гниль полов, отсутствие заполнения
Кондиционирование	нет
Отопительные приборы	нет
Противопожарная безопасность	Нет
Дополнительные удобства	Нет

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	отсутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Канализация	отсутствует
Электроснабжение	отсутствует
Газоснабжение	отсутствует
Теплоснабжение	отсутствует
Кухонная плита	отсутствует
Сантехника/сантехника	отсутствует
Обустройство кухни	отсутствует
Слаботочное обеспечение	

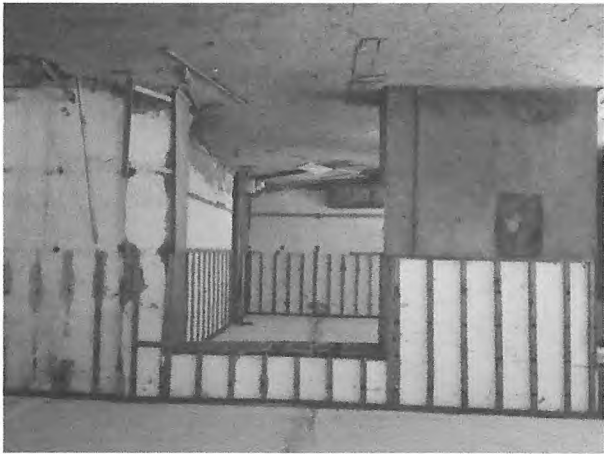
Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Полы	дощатые
Потолок	штукатурка
Стены	штукатурка
Окна	отсутствует

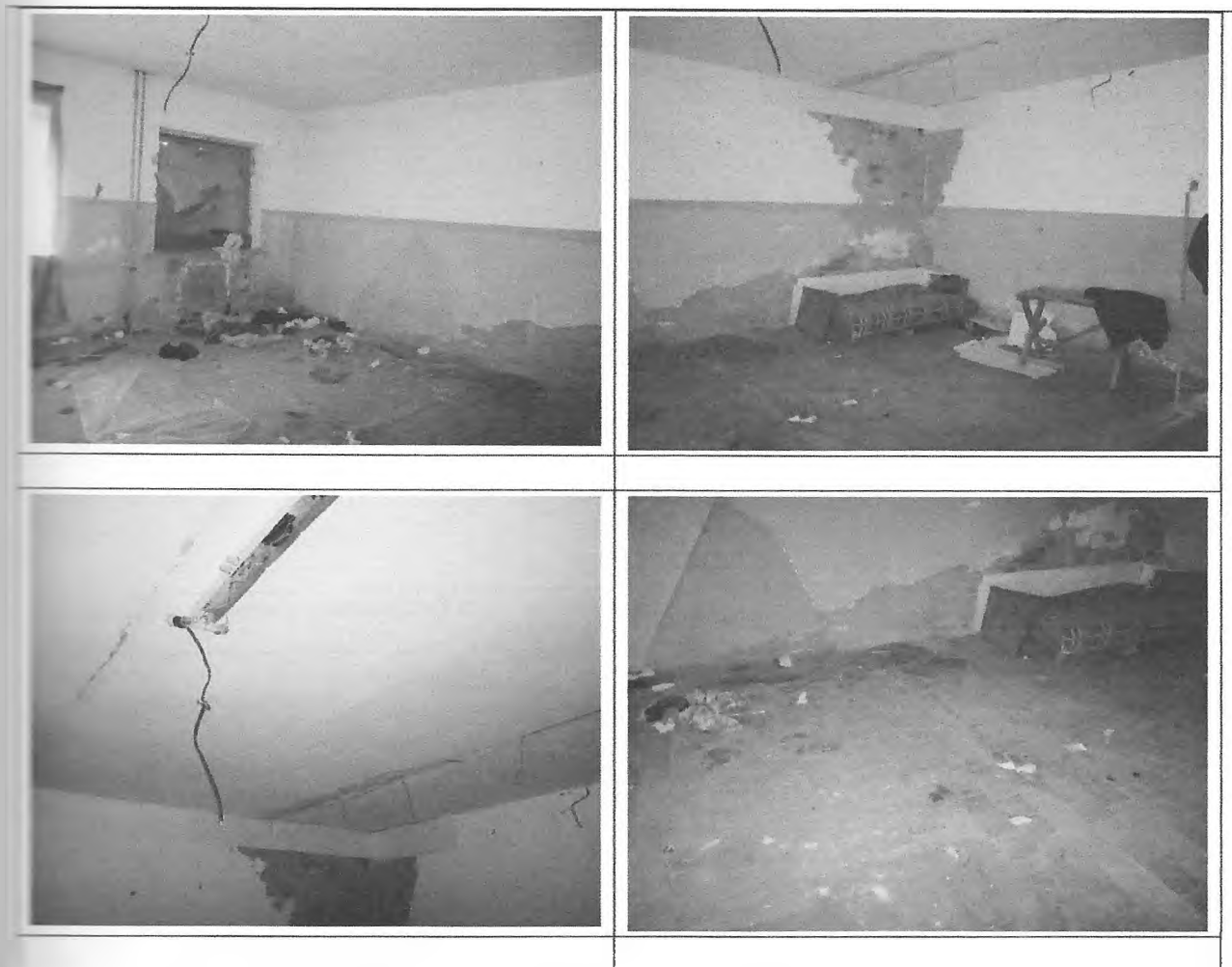
Входная дверь / межкомнатные двери	отсутствует
Состояние отделки	Без отделочных работ
Необходимые ремонтные работы	Требуется капитальный ремонт

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

Фотографии Объекта оценки







Информация о состоянии использования Объекта оценки	Не используется	Осмотр оценщика
Другие факторы и характеристики, влияющие на его стоимость	Отсутствуют	

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

Месторасположение/ окружение Объекта оценки

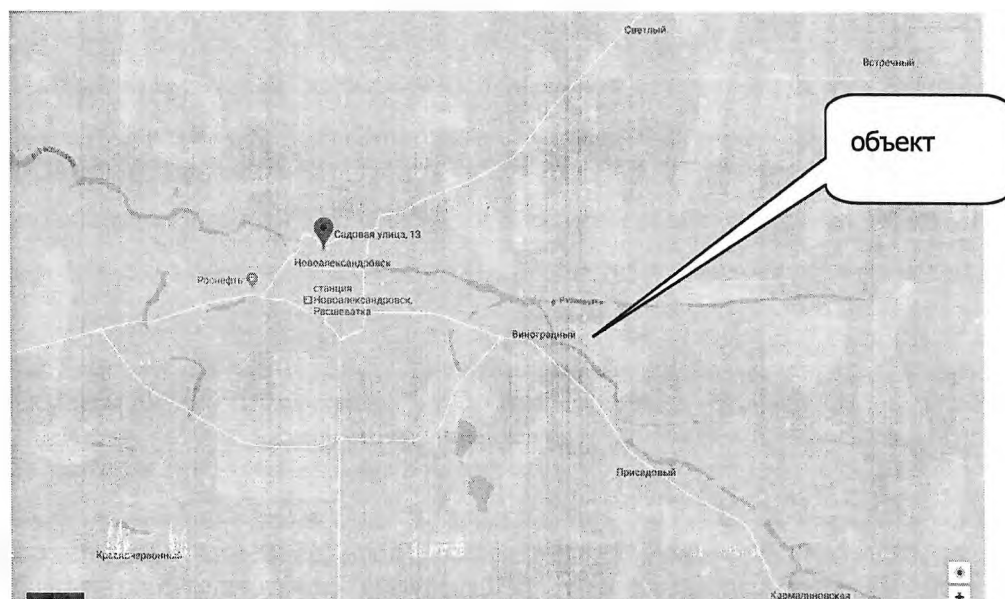
Таблица 7.3.1

Адрес Объекта оценки	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, дом 13, кв.24
Административный район	Новоалександровский район
Экологическая обстановка в районе	Благоприятная
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Высокая
Транспортная доступность	Хорошая (остановка общественного транспорта в пределах 50 метров)
Прилегающая транспортная магистраль	Улица садовая
Близость к магистрали	улица молодежная
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая

<b>Престижность района</b>	<b>Центр</b>
<b>Зонирование района (преобладающий тип застройки)</b>	Многоэтажная жилая, коммерческая застройка
<b>Близость к объектам социально-бытовой сферы (в пределах 1 км)</b>	<div>Школа</div> <div>Есть</div> <div>Детский сад</div> <div>Есть</div> <div>Отделение банка</div> <div>Есть</div> <div>Предприятия службы быта</div> <div>Есть</div> <div>Торговые предприятия</div> <div>Есть</div> <div>Аптека</div> <div>Есть</div> <div>Поликлиника</div> <div>Есть</div>
<b>Близость к объектам развлечений и отдыха</b>	Хорошая
<b>Придомовая территория</b>	<div>Во дворе стихийная</div> <div>Не огороженная</div> <div>Не охраняемая</div>
<b>Наличие зеленых насаждений</b>	Есть
<b>Близость к объектам социально-бытовой сферы</b>	Отличная
<b>Прочие особенности местоположения</b>	Отсутствуют
<b>Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом</b>	Отсутствует

**Локальное месторасположение Объекта оценки.**

#### Месторасположение Объекта оценки



Источник информации: <https://vandex.ru/maps/36/>