

**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 № 299**

**Объект оценки:** Недвижимое имущество- нежилое здание, кадастровый номер 26:04:172001:11 площадью 116,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Ленина, 83-1



**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 договором №04/20-14 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, находящееся 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	Нежилое здание, кадастровый номер 26:04:172001:11, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Ленина, 83-1	116,9

##### 2. Дата оценки: 20 апреля 2020г.

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:

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

1072635022000008 от 08.11.2007 года Адрес. 355012, г.Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71, телефон (8652) 334-352

Объект оценки: Недвижимое имущество – нежилое здание, кадастровый номер 26:04:172001:11 площадью 116,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Ленина, 83-1

п/п	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, с учетом НДС-20% руб. <sup>1</sup>	Рыночная стоимость, без учета НДС-20%, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер 26:04:172001:11, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Ленина, 83-1	116,9	350 210,42	291 842,01
	<b>ИТОГО</b>		350 210,42	291 842,01

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

Объект оценки: Недвижимое имущество – нежилое здание, кадастровый номер 26:04:172001:11 площадью 116,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Ленина, 83-1

### Описание объекта оценки

Объект оценки, представляет собой нежилое здание.

Наименование объекта	Нежилое здание, кадастровый номер 26:04:172001:11, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Ленина, 83-1
Инвентарный номер	
год постройки	1970
Количество этажей	1
Общая внутренняя площадь, м2	116,9
<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	электроснабжение

### Фотографии Объекта оценки





Объект оценки: Недвижимое имущество – нежилое здание, кадастровый номер 26:04:172001:11 площадью 116,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Левина, 83-1





Объект оценки: Недвижимое имущество – нежилое здание, кадастровый номер 26:04:172001:11 площадью 116,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Левина, 83-1





Объект оценки: Недвижимое имущество – нежилое здание, кадастровый номер 26:04:172001:11 площадью 116,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Ленина, 83-1



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 299

Объект оценки: Недвижимое имущество – нежилое здание, кадастровый номер 26:04:172001:11 площадью 116,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский район, г.Новоалександровск, ул.Ленина, 83-1



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

1072635022000008 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 район, г.Новоалександровск, ул.Ленина, 83-1</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

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