



Общество с ограниченной ответственностью
«Независимая оценка»

353450 г. Анапа, ул. Краснозеленых, 10А,
3 этаж, офис №24.

Тел: (86133)2-06-71, e-mail: valu-er1541@bk.ru

ОГРН 1082301004280 от 01.12.2008г.,

ИНН 2301069698, КПП 230101001

ОТЧЕТ № 1232-Н

Об оценке рыночной стоимости недвижимости

Адрес объекта оценки:

Краснодарский край, р-н
Красноармейский, х. Крупской, ул.
Красная, д. 25

Дата проведения оценки:

16.06.2025 г.

Дата составления отчёта:

17.06.2025 г.

Заказчик отчёта:

Администрация
Старонижестеблиевского сельского
поселения Красноармейского
муниципального района
Краснодарского края

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости
объекта оценки для целей продажи на
аукционе

АНАПА 2025

Информационное письмо

На основании договора на проведение оценки №1232-Н от 17.06.2025 года, оценщиком проведен расчет стоимости и подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости имущества, состоящего из:

- Нежилое здание, площадью 58,2 кв. м., этажность: 1, кадастровый номер: 23:13:0402006:141, по адресу: Краснодарский край, р-н Красноармейский, х. Крупской, ул. Красная, д. 25;
- Нежилое здание, площадью 57,0 кв. м., этажность: 1, кадастровый номер: 23:13:0402006:139, Краснодарский край, р-н Красноармейский, с/п Старонижестеблиевское, х. Крупской, ул. Красная, д. 25
- Земельный участок общей площадью 1500 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения магазина продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров, столовой, кафе. Кадастровый номер: 23:13:0402006:69, по адресу: Краснодарский край, р-н Красноармейский, х. Крупской, ул. Красная, 25.

Оценка проведена по состоянию на 16.06.2025 г. Определение рыночной стоимости исходит из предпосылок рыночной стоимости, обусловленных целью оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей продажи на аукционе Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено Целью оценки указанной в Задании на оценку.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения, указанные в разделе 1.5.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что на дату проведения оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

4 635 000

(четыре миллиона шестьсот тридцать пять тысяч) рублей с НДС

3 965 000

(три миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей без НДС

Из них:

- Нежилое здание, площадью 58,2 кв. м., этажность: 1, кадастровый номер: 23:13:0402006:141, по адресу: Краснодарский край, р-н Красноармейский, х. Крупской, ул. Красная, д. 25	2 031 000 (два миллиона тридцать одна тысяча) рублей, с учетом НДС	1 692 500 (один миллион шестьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей, без НДС
- Нежилое здание, площадью 57,0 кв. м., этажность: 1, кадастровый номер: 23:13:0402006:139, Краснодарский край, р-н Красноармейский, с/п Старонижестеблиевское, х. Крупской, ул. Красная, д. 25	1 989 000 (один миллион девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей, с учетом НДС	1 657 500 (один миллион шестьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот) рублей, без НДС
-Земельный участок общей площадью 1500 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения магазина продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров,	615 000 (шестьсот пятнадцать тысяч) рублей, без НДС	

столовой, кафе. Кадастровый номер:
23:13:0402006:69, по адресу: Краснодарский край,
р-н Красноармейский, х. Крупской, ул. Красная, 25.

С уважением,

Директор
ООО «Независимая оценка»



В.В. Лапшин

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.2 С уважением,	4
1.3 Директор	4
1.4 ООО «Независимая оценка»	4
1.5 Документация и ограничительные условия, использованные оценщиком	4
1.6 Применение стандартов оценочной деятельности и методические рекомендации	10
1.7 Заключение о соответствии	11
1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	11
1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	12
1.11 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	16
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	17
2.1 Анализ рынка объекта оценки, влияющих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	17
2.2 Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь 2025 г.	24
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
3.1 Характеристика местоположения объекта оценки и описание количественных и качественных свойств земельного участка	31
3.2 Характеристика зданий/сооружений, расположенных на земельном участке	36
3.3 Анализ ликвидности объекта оценки	41
3.4 Анализ наиболее эффективного использования	41
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	42
4.1 Обоснование выбора применяемых подходов и методов	42
4.2 Расчет стоимости прав на земельный участок	43
4.3 Затратный подход	52
4.4 Сравнительный подход	52
4.5 Детальный подход	68
4.6 Сопоставление результатов оценки и определение итоговой стоимости	69
Приложение № 1 Фотографии объекта оценки	71
Приложение № 2 Документы на объект оценки	73
Приложение № 3 Рыночная информация об объектах-аналогах	96
Аналоги земельного участка	98
Приложение № 4 Документы Оценщика	174