

Частнопрактикующий оценщик Власова Ольга Анатольевна
ИНН 290403418001
Почтовый адрес: 165302, Архангельская обл., г. Котлас, ул. Свердлова, д.104
E-mail: Dvinskoe-kotlas@yandex.ru
Телефон: +7-921-247-17-01

ОТЧЁТ № 022/01/2025

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 142,0 КВ. М.
АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ): АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ,
КОТЛАССКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН,
МО «ШИПИЦЫНСКОЕ», Д. ФЕДОТОВСКАЯ,
УЛ. Н. РУБЦОВА, Д.44.**

Заказчик

Управление имущественно-хозяйственного комплекса администрации Котласского
муниципального округа Архангельской области

Исполнитель

Частнопрактикующий оценщик Власова Ольга Анатольевна

Дата оценки: 08 апреля 2025 октября

Дата составления отчета об оценке: 14 апреля 2025 года

г. Котлас
2025 год

Содержание

	Содержание отчета	1
1.	Основные факты и выводы	2
2.	Задание на оценку	4
3.	Сведения о заказчике и оценщике	5
4.	Информация о привлеченных к проведению оценки организациях и специалистах	5
5.	Стандарты оценки	6
6.	Принятые при проведении оценки допущения	6
7.	Принятые при проведении оценки ограничения	6
8.	Описание и технические характеристики объекта оценки	7
9.	Процесс оценки	8
10.	Общие понятия оценки	8
11.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	11
12.	Обзор основных подходов и методов	12
13.	Определение восстановительной стоимости объекта оценки затратным подходом	12
14.	Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки	17
15.	Обоснование применения в рамках настоящего отчета доходного подхода	18
16.	Согласование результатов	22
17.	Сертификат качества проведения оценки	23
18.	Перечень используемой при проведении оценки литературы, документов и методических материалов	25
	Приложения	32

Начальнику Управления имуществом-хозяйственного
 комплекса администрации Котласского муниципального
 района Архангельской области
 В.П. Проскурякову

Уважаемый Василий Петрович !

1. Основные факты и выводы

В соответствии с договором на проведение оценки № 015/01 от 08 апреля 2025 года, Оценщиком была проведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 142,0 кв. м., расположенного адресу: Архангельская область, Котласский муниципальный район, МО « Шипицынское», ул. Н. Рубцова, д.44, далее по тексту настоящего отчета «объект оценки».

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Все необходимые исследования, анализы и расчеты выполнены Оценщиком в полном соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями стандартов оценочной деятельности и правил оценки. Допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, перечислены в соответствующем разделе отчета об оценке.

Основываясь на проведенных исследованиях, предположениях и методологии оценки Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 08.04.2025 года, составляет следующее значение.

1.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

без учета НДС

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход	Доходный подход, с учетом округления, без НДС, руб.
Нежилое помещение общей площадью 142,0 кв. м., расположенное адресу: Архангельская область, Котласский муниципальный район, МО « Шипицынское», ул. Н. Рубцова, д.44. Кадастровый номер объекта оценки 29:07:041701:419	1 830 866,00 Использовался в качестве справочного значения	Обоснованно не применялся	229 391,00

1.2. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления.

без учета НДС

229 000,00 (Двести двадцать девять тысяч) рублей.

1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Разделы прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в совокупности с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с действующими изменениями на дату оценки, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по отчету об оценке, я готова предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,



О.А. Власова