

**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 № 021/01/2025**

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ЗДАНИЯ КОНТОРЫ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 150,4 КВ. М.,  
РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
ПЛОЩАДЬЮ 656,0 КВ. М.  
АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ): АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
КОТЛАСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОДСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ «ШИПИЦЫНСКОЕ», ПОСЕЛОК ШИПИЦЫНО,  
УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ, ДОМ 1.

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 отчета

	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	9
11.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	11
12.	Обзор основных подходов и методов	11
13.	Определение восстановительной стоимости объекта оценки затратным подходом	12
14.	Определение рыночной стоимости земельного участка	18
15.	Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	26
16.	Сертификат качества проведения оценки	27
17.	Перечень используемой при проведении оценки литературы, документов и методических материалов	27
	Приложения	28

Начальнику Управления имущественно-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 здания конторы общей площадью 150,4 кв. м., расположенного на земельном участке площадью 656 кв. м. по адресу: Архангельская область, Котласский муниципальный район, рабочий поселок Шипицыно, улица Комсомольская, дом 1, 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	Стоимость, определенная с использованием затратного подхода, руб.	Стоимость, определенная сравнительным подходом	Стоимость, определенная доходным подходом
Здание конторы общей площадью 150,4 кв. м., расположенное на земельном участке площадью 656 кв. м. по адресу: Архангельская область, Котласский муниципальный район, рабочий поселок Шипицыно, улица Комсомольская, дом 1	275 297,00	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся

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

без учета НДС

**275000,00 ( Двести семьдесят пять тысяч ) рублей, включая рыночную стоимость земельного участка в размере 200000 ( Двухсот 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