



Прогресс Оценка

Утверждаю
Заместитель генерального директора
Действительный Член
Российского Общества Оценщиков
_____ И.И. Доронина
«22» сентября 2014 г.

ОТЧЕТ № 11/11/14

Об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью 41 093,00 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Краснофлотская, дом 7-а, кад. № 50:13:0070103:1496

по состоянию на 15.04.2014 года

Дата составления Отчета: 22.09.2014 года

ЗАКАЗЧИК:
ОАО «Пушкинское сельскохозяйственное предприятие»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Прогресс Оценка»

ОЦЕНЩИК:
Доронина Ирина Игоревна

г. Москва 2014 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6 -
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9 -
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	10 -
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ.....	10 -
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14 -
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15 -
6.1. Сведения о Заказчике оценки	15 -
6.2. Сведения об оценщике и Исполнителе.....	15 -
6.3. Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.-	15 -
6.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки.....	16 -
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	17 -
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	20 -
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23 -
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	24 -
10.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объектов оценки- 24 -	
10.2. Федеральные стандарты оценки.....	24 -
10.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	24 -
10.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки- 25 -	
11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	26 -
12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ Объектов оценки С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	27 -
12.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки	27 -
12.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки- 32 -	
12.3. Информация о текущем использовании объектов оценки	32 -
12.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	32 -
12.5. Описание местоположения объектов оценки.....	32 -
1.1 Фотоизображения объектов оценки	38 -
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	40 -
14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	66 -



Прогресс Оценка

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	- 68 -
15.1. Обоснование отказа от использования затратного подхода к оценке.....	- 69 -
15.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода к оценке	- 70 -
15.3. Заключение по выбору подходов к оценке	- 71 -
16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	- 73 -
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	- 87 -
18. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	- 88 -
19. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	- 89 -
20. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	- 92 -
ПРИЛОЖЕНИЯ	



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Руководитель!

В соответствии с договором № О-11/11/14 от 16.09.2014 г. оказания услуг по оценке, заключенным между ОАО «Пушкинское сельскохозяйственное предприятие» и ООО «Прогресс Оценка», нами была произведена оценка рыночной стоимости земельного участка общей площадью 41 093,00 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, ул. Краснофлотская, дом 7-а, кад. № 50:13:0070103:1496.

Дата определения стоимости объекта оценки: 15.04.2014 г.

Определение рыночной стоимости указанного выше имущества производилось: Для оспаривания кадастровой стоимости.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, ФСО №4, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№ 254-256 и от 22.10.2010г. №508), стандартами и практикой оценки Российского Общества Оценщиков. Так как оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», то в рамках настоящего отчета использовался свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки с учетом разумного округления (НДС не облагается):

61 064 000

(Шестьдесят один миллион шестьдесят четыре тысячи) рублей

Стоимость 1 кв. м объекта оценки составляет

1 486

(Одна тысяча четыреста восемьдесят шесть) рублей

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанного имущества.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Заместитель генерального
директора

ООО «Прогресс Оценка»

И.И. Доронина