



**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

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>6 -</b>
<b>2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9 -</b>
<b>3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>10 -</b>
<b>4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ.....</b>	<b>10 -</b>
<b>5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14 -</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>15 -</b>
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 -
<b>7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..</b>	<b>17 -</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>20 -</b>
<b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23 -</b>
<b>10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>24 -</b>
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 -	
<b>11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>26 -</b>
<b>12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ Объектов оценки С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>27 -</b>
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 -
<b>13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....</b>	<b>40 -</b>
<b>14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>66 -</b>



**Прогресс Оценка**

<b>15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>- 68 -</b>
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 -
<b>16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>- 73 -</b>
<b>17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>- 87 -</b>
<b>18. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>- 88 -</b>
<b>19. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>- 89 -</b>
<b>20. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>- 92 -</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	



## 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