



Научно Практический Центр Профессиональной Оценки

**НЦПО**

***ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ...***

***от 17.06.2014 г.***

***ОБ ОЦЕНКЕ***

***рыночной стоимости***

***земельных участков,***

***с кадастровыми номерами***

***50:33:.....;***

***50:33:.....;***

***50:33:.....;***

***50:33:0030.;***

***50:33:0030...,***

***расположенных по адресу:***

***Московская область, Ступинский район,***

***.....,***

***принадлежащих на праве собственности***

***ООО «.....»***

***Москва – 2014 г.***

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании ..... от 22.05.2014 г. .... специалистами ООО «.....» (далее – «Оценочная организация») ..... оказаны услуги по определению рыночной стоимости прав собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 50:33:0030....; 50:33:0030....; 50:33:0030....; 50:33:0030....; 50:33:0030..., расположенными по адресу: Московская область, Ступинский район, ....., принадлежащих на праве собственности ООО «.....».

На дату оценки 01.01.2010 г. рыночная стоимость земельных участков с учетом категории и вида разрешенного использования, установленных Постановлением № 589/22 от ... г. составляла:

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
50:33:0030....	1 930 800	130,4	251 765 894
50:33:0030....	34 500	234,1	8 075 653
50:33:0030.....	116 737	161,7	18 875 462
50:33:0030....	1 093 800	129,4	141 567 800
50:33:0030....	1 394 600	126,7	176 755 648

**Стоимости приведены без учета НДС (сделки с правами собственности на земельные участки НДС не облагаются)**

Генеральный директор ООО «.....»

.....



# СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	
1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТЕ И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	
1.5. СТАНДАРТЫ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ГЛАВА 3. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА	
3.2. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ	
3.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	
ГЛАВА 4. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА	
4.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ	
4.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА	
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	
7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДОЛОГИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	
7.2. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	
7.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
7.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ПОД ИЖС	
7.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ	
7.2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ МЕТОДОМ ВЫДЕЛЕНИЯ (ЗАТРАТНО – СРАВНИТЕЛЬНЫЙ МЕТОД)	
ГЛАВА 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	
8.1. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ	
8.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
8.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА, ПРИХОДЯЩЕГОСЯ НА ЗЕМЛЮ	
ГЛАВА 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	
ГЛОССАРИЙ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ЭКСПЕРТА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АРХИВ СБОРНИКОВ «НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ» ЗА 2009 ГОД	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	