



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН: 1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г.КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 4491

ТОМ-1

**об оценке справедливой стоимости имущества,
составляющего паевой инвестиционный Фонд:
- земельные участки, в количестве 94 единиц, расположенные в
Саратовской области и Волгоградской области**

Заказчик: ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ
Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Земельный»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

30.09.2024г.

Дата составления отчета:

30.09.2024г.

Казань 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	21
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	23
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	36
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	64
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	95
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	117
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	124
ПРИЛОЖЕНИЕ	125

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором №ПИФ/487/040322/К от 04.03.2022г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Земельный» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием № 8 от 24.09.2024г. к указанному договору, нами была произведена оценка имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд:

- земельные участки, в количестве 94 единиц, расположенные в Саратовской области и Волгоградской области.

Дата определения стоимости объекта оценки - 30.09.2024г.

Вид стоимости – Справедливая стоимость.

Оценка проводилась 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 Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков по состоянию на 30.09.2024г. округленно составляет:

708 341 866,00 (Семьсот восемь миллионов триста сорок одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей, а именно:

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
1	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060404:38	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х. Бай Гужа.	5 302 000,00
2	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030302:51	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов.	4 241 000,00
3	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 600 000	64:22:050102:30	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов.	2 566 279,18
4	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080401:18	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка.	5 302 000,00
5	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:3	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровское МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков.	4 241 000,00
6	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:26	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровское МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев.	3 181 000,00
7	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:25	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровское МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай Гужа.	3 181 000,00
8	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060504:11	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровское МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букини в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка.	5 302 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
9	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:030402:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев.	3 181 000,00
10	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:17	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х.Щеголев.	1 679 000,00
11	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 280 000	64:22:050103:16	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х.Шукеев.	2 053 823,34
12	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050301:7	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 2,0 км по направлению на север от т.Основной, на восток от земель КФХ "Восточное", по границе с Камышковским МО	3 181 000,00
13	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков.	4 241 000,00
14	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020901:12	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка.	2 982 000,00
15	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 310 000	64:01:040101:43	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин.	5 103 000,00
16	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:080507:6	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, примерно в 3 км по направлению на северо-восток от х. Мендыгали Кудук, правая сторона дороги с. Александров-Гай - Казталовка.	4 241 000,00
17	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080508:10	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин.	5 302 000,00
18	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060402:34	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка.	5 302 000,00
19	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 160 000	64:01:070501:16	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов.	4 771 000,00
20	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 150 000	64:01:020302:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов.	6 958 000,00
21	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060503:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, район бывшей т. Соловки, от т.Соловки до границы с Республикой Казахстан.	6 362 000,00
22	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 290 000	64:01:040101:60	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО.	9 477 000,00
23	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 800 000	64:23:130101:212	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО.	14 597 001,81
24	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080506:8	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3,5 км по направлению на юго-запад от	5 302 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
				т. Жданов, левее дороги Ал-Гай - Казталовка.	
25	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 360 000	64:23:000000:271	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО.	7 232 009,99
26	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 680 000	64:01:050403:104	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на юго- восток от х. Сысоев, вдоль левой стороны дороги с. Ал Гай - х. Сысоев.	16 965 000,00
27	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 800 000	64:23:000000:272	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго- запад от с. Балаши.	6 303 137,15
28	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	18 360 000	64:23:000000:270	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с. Балаши. Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго- восток.	26 061 831,05
29	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060504:8	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т. Вишневка и дорогой с. Ал-Гай - Казталовка.	10 603 000,00
30	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060404:19	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от т. Вишневка, до правой стороны дороги Ал- Гай -Казталовка.	8 483 000,00
31	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 700 000	64:01:020301:10	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов.	5 964 000,00
32	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 400 000	64:01:020402:17	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т. Каржавин.	11 929 000,00
33	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:080303:19	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер. Приузенское МО, в 3 км южнее	9 543 000,00
34	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 620 000	64:01:040101:55	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки.	10 206 000,00
35	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060403:13	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Новоалександровского МО примерно в 5 км по направлению на северо-восток от т. Соловки и в 5 км юго-восточнее х. Фин- Балка.	10 603 000,00
36	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 719 916	64:22:050103:15	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев.	10 779 623,36
37	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:060404:21	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т. Тюленев до автодороги с. АлГай- с. Казталовка.	11 664 000,00
38	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 528 096	64:22:050102:27	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер. Горькореченское МО, в 4,5 км северозападнее пруда Бардин.	5 660 117,53
39	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:060504:13	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Новоалександровского МО, по границе с Республикой Казахстан, в том числе 768 га	21 206 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
				в 8 км восточнее х. Финбалка и 192 га в 6 км южнее х. Белоусов.	
40	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 080 000	64:01:060302:178	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х. Бай Гужа.	19 855 000,00
41	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 300 000	64:01:010601:250	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на северо-восток от с. Луков кордон до границы с Искровским МО.	7 290 000,00
42	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060504:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от т.Соловки и в 5,5 км юговосточнее х.ФинБалка.	8 483 000,00
43	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060403:12	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 2 км по направлению на юго-восток от т. Вишневка и в 0,5 км западнее дороги с.Ал-Гай -с. Казталовка.	6 362 000,00
44	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 250 000	64:01:010902:58	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон, до газопровода САЦ-2.	18 224 000,00
45	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 970 000	64:01:010601:251	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 8 км по направлению на восток от с. Луков Кордон до границы с СПК "Южный".	6 561 000,00
46	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:030302:40	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х. Старый Жданов.	9 543 000,00
47	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:030301:5	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 3,0 км по направлению на запад от т.Новый Жданов, по границе с бывшим АО "Южное" и в 3.1 км восточнее т. Кушуков.	11 664 000,00
48	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 960 000	64:01:040101:44	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северозападнее х .Башилов.	8 748 000,00
49	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 750 000	64:01:040401:69	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	14 911 000,00
50	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 960 000	64:01:040101:28	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ	8 748 000,00
51	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 480 000	64:01:040403:103	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	7 687 000,00
52	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 067 000	64:10:160102:12	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. понаправлению на юго-восток от с. Верхазовка.	8 984 000,00
53	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 707 000	64:10:160102:11	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. понаправлению на юг от с. Верхазовка.	19 234 000,00
54	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	16 738 000	64:10: 160101:54	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка.	32 969 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
	использование: для сельскохозяйственного производства				
55	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:080402:20	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.	21 206 000,00
56	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 160 000	64:01:080501:8	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от х. Жданов и на запад от х. Маркин.	18 025 000,00
57	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:050403:107	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5 км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай.	9 543 000,00
58	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 720 000	64:01:070603:16	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки.	14 844 000,00
59	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050102:29	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореженское МО, в 3,7 км севернее- восточнее пруда Бардин.	5 133 558,36
60	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 160 000	64:22:050102:28	Саратовская обл., рн Новоузенский, Горькореженское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар.	6 672 925,87
61	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:22:050104:23	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореженское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной.	8 483 000,00
62	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050101:18	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореженское МО, в 4,5 км северо- восточнее х. Песчаный Мар.	5 133 558,36
63	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060503:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 3 км по направлению на юг от т. Соловки, по границе с Республикой Казахстан, южнее перегораживающего вала	2 618 000,00
64	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 720 000	64:01:070501:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	14 844 000,00
65	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 110 000	34:23:170003:33	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км. юго-западнее п. Венгеловка	13 401 000,00
66	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 600 000	34:23:000000:7191	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км. на юго-запад от п. Венгеловка	10 987 000,00
67	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	17 990 000	34:23:170004:12	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5 км. западнее п. Венгеловка	23 846 000,00
68	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 900 000	34:23:170004:13	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	2 747 000,00
69	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	640 000	64:22:121603:26	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Алгайское МО, в 2 км севернее х. Старый Пиндеев	1 746 000,00
70	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:080508:12	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	3 181 000,00
71	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	1 320 000	64:01:010301:148	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского округа,	2 916 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
	использование: для сельскохозяйственного производства			примерно в 1,5 км по направлению на юго-запад от х.Новостепной	
72	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060504:7	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	3 181 000,00
73	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:17	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 4,5 км по направлению на юго-восток от п. Передовой, правый берег р. Большой Узень	2 618 000,00
74	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050502:92	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	3 181 000,00
75	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060303:22	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юг от х. Байгуза, правее дороги х. Байгуза - т. Финбалка	3 181 000,00
76	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020601:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, по границе с Новоузенским районом, примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от т. Коржавин	2 982 000,00
77	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060504:10	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от т. Финбалка и в 2,5 км севернее границы с Республикой Казахстан	2 618 000,00
78	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080507:7	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х.	2 618 000,00
79	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:070603:17	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5 км северо-западнее х. Соловки	3 181 000,00
80	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	450 000	64:01:020402:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	1 227 000,00
81	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:16	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от поселка Передовой, правый берег реки Большой Узень	2 618 000,00
82	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010802:49	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон	2 700 000,00
83	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010801:97	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 9 км по направлению на северо-восток от села Луков Кордон, правая сторона дороги "с. Луков Кордон-с. Канавка"	2 518 000,00
84	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от т. Вишневка, правая сторона дороги "с. Ал-Гай Казталовка"	2 618 000,00
85	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:12	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира т. Щеголев и в	1 679 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
				1,5 км южнее т. Новостройка по границе с Бальдудиновым У.Р.	
86	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:34	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4 км по направлению на северо-запад от х. Бирюков	1 679 000,00
87	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:9	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юг от х. Новоселье	1 800 000,00
88	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:14	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км югозападнее х. Новоселье	1 800 000,00
89	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:54	Саратовская область, Александрово- Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	1 800 000,00
90	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:33	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев	2 618 000,00
91	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:28	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х. Финбалка	2 441 000,00
92	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:35	Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер. Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгуза	2 441 000,00
93	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:050403:112	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х. Копылов	2 618 000,00
94	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 795 000	64:01:040603:20	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	8 383 000,00
	Итого				708 341 866,00

*земельные участки не облагаются НДС, по статье 146 НК РФ

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 справедливую стоимость указанного имущества.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик



Носова И.П.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Объекты недвижимого имущества – земельные участки, в количестве 94 единиц (пообъектный перечень приведен в приложении №1 к техническому заданию)
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Земельный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	30.09.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 30.09.2024г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документам: - Выписки из ЕГРН. - Договор аренды земельных участков №ПИФ/487/151118 от 15.11.2018г. - Договор аренды земельных участков №ПИФ/487/141220/7-ЗУ от 14.12.2020г. и дополнительное соглашение к нему.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

	9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «Земельный», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

Приложение к техническому заданию

Перечень исходных данных на объекты оценки

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
1	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060404:38	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х.Бай Гужа.
2	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030302:51	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов.
3	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 600 000	64:22:050102:30	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов.
4	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080401:18	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатар, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка.
5	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:3	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков.
6	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:26	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев.
7	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:25	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай Гужа.
8	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060504:11	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букини в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка.
9	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:030402:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев.
10	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:17	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х. Щеголев.
11	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 280 000	64:22:050103:16	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х.Шукеев .
12	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050301:7	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 2,0 км по направлению на север от т.Основной, на восток от земель КФХ "Восточное", по границе с Камышковским МО
13	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:9	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков.
14	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020901:12	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка.
15	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 310 000	64:01:040101:43	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин.
16	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:080507:6	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенское МО, примерно в 3 км по направлению на северо-восток от х. Мендыгали Кудук, правая



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
	производства			сторона дороги с. Александров-Гай - Казталовка.
17	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080508:10	Саратовская область, АлександровоГайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин.
18	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060402:34	Саратовская область, АлександровоГайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с.Новоалександровка.
19	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 160 000	64:01:070501:16	Саратовская область, АлександровоГайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юговосточнее х. Урусов.
20	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 150 000	64:01:020302:15	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов.
21	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060503:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровско го МО, район бывшей т. Соловки, от т.Соловки до границы с Республикой Казахстан.
22	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 290 000	64:01:040101:60	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, тер Камышковское МО.
23	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 800 000	64:23:130101:212	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО.
24	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080506:8	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3,5 км по направлению на юго-запад от т.Жданов, левее дороги Ал-Гай - Казталовка.
25	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 360 000	64:23:000000:271	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п.Белоглиный, Урожайное МО.
26	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 680 000	64:01:050403:104	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Варфоломеевского МО, на юго-восток от х. Сысоев, вдоль левой стороны дороги с. Ал Гай - х. Сысоев.
27	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 800 000	64:23:000000:272	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с.Балаши.
28	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	18 360 000	64:23:000000:270	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с.Балаши.Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго-восток.
29	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060504:8	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО, между т.Вишневка идорогой с. Ал-Гай - Казталовка.
30	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060404:19	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территорияНовоалександровского МО, примерно в 4км по направлению на юг от т.Вишневка, до правой стороны дороги Ал-Гай -Казталовка.
31	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 700 000	64:01:020301:10	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов.
32	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 400 000	64:01:020402:17	Российская Федерация, Саратовская область.,АлександровоГайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т.Каржавин.



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
33	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:080303:19	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, тер.Приузенское МО, в 3 км южнее
34	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 620 000	64:01:040101:55	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, Камышковское МО, в 7 км северозападнее с.Камышки.
35	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060403:13	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО примерно в 5 км по направлению на северо-восток от т. Соловки и в 5 км юго-восточнее х. Фин-Балка.
36	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 719 916	64:22:050103:15	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев.
37	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:060404:21	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т.Тюленев до автодороги с.АлГай- с.Казталовка.
38	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 528 096	64:22:050102:27	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, терГорькочеченское МО, в 4,5 км северозападнее пруда Бардин.
39	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:060504:13	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО, по границе с Республикой Казахстан, в том числе 768 га в 8 км восточнее х. Финбалка и 192 га в 6 км южнее х.Белоусов.
40	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 080 000	64:01:060302:178	Саратовская область., АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х.БайГужа.
41	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 300 000	64:01:010601:250	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на северо-восток от с. Луков кордон до границы с Искровским МО.
42	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060504:9	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от т.Соловки и в 5,5 км юговосточнее х.ФинБалка.
43	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060403:12	Саратовская область., АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 2 км по направлению на юго-восток от т.Вишневка и в 0,5 км западнее дороги с.Ал-Гай -с.Казталовка.
44	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 250 000	64:01:010902:58	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон, до газопровода САЦ-2.
45	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 970 000	64:01:010601:251	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 8 км по направлению на восток от с. Луков Кордон до границы с СПК "Южный".
46	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:030302:40	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х.Старый Жданов.
47	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:030301:5	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Искровского МО примерно в 3,0 км по направлению на запад от т.Новый Жданов, по границе с бывшим АО "Южное" и в 3.1 км восточнее т.Кушуков.
48	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного	3 960 000	64:01:040101:44	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северозападнее х.Башилов.



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
	производства			
49	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 750 000	64:01:040401:69	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.
50	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 960 000	64:01:040101:28	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ
51	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 480 000	64:01:040403:103	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.
52	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 067 000	64:10:160102:12	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. по направлению на юго-восток от с.Верхазовка.
53	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 707 000	64:10:160102:11	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. по направлению на юг от с. Верхазовка.
54	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	16 738 000	64:10: 160101:54	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с.Верхазовка.
55	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:080402:20	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.
56	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 160 000	64:01:080501:8	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Приузенского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от х. Жданов и на запад от х.Маркин.
57	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:050403:107	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5 км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай.
58	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 720 000	64:01:070603:16	Саратовская обл., АлександровоГайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки.
59	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050102:29	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин.
60	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 160 000	64:22:050102:28	Саратовская обл., рн Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х.Песчаный Мар.
61	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:22:050104:23	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п.Основной.
62	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050101:18	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-восточнее х.Песчаный Мар.
63	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060503:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 3 км по направлению на юг от т. Соловки, по границе с Республикой Казахстан, южнее переправы через реку
64	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	6 720 000	64:01:070501:15	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
	производства			
65	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 110 000	34:23:170003:33	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км.юго-западнее п.Венгеловка
66	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 600 000	34:23:000000:7191	Россия,Волгоградская обл.,Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км.на юго-запад от п.Венгеловка
67	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	17 990 000	34:23:170004:12	Россия,Волгоградская обл.,Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5км. западнее п.Венгеловка
68	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 900 000	34:23:170004:13	Россия,Волгоградская обл.,Палласовскийрайон, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км.юго-западнее п.Венгеловка
69	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	640 000	64:22:121603:26	Российская Федерация, Саратовская область,Новоузенский район, терАлгайское МО, в 2км севернее х.Старый Пиндеев
70	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:080508:12	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Приузенского округа
71	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 320 000	64:01:010301:148	Российская Федерация, Саратовская область,Александрово Гайский район,территорияНовостепновского округа, примерно в1,5 км понаправлению на юго-запад от х.Новостепной
72	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060504:7	Российская Федерация, Саратовская область,Александрово Гайскийрайон,территория Новоалександровского МО, в 4 км юговосточнее х.Финбалка
73	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:17	Российская Федерация, Саратовская область,АлександровоГайскийрайон,территория Приузенского МО, примерно в 4,5 км по направлению наюго-восток от п.Передовой, правый берег р. Большой Узень
74	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050502:92	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т.Журавлиха
75	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060303:22	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайскийрайон, территория Новоалександровского МО, примерно в1,5 км понаправлению на югот х. Байгужа, правее дороги х.Байгужа - т.Финбалка
76	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020601:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район,территория Искровского МО, пограниче сНовоузенским районом, примернов 4,5 км понаправлению насеверо-восток от т.Коржавин
77	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060504:10	Саратовская область, Александрово Гайскийрайон, территория Новоалександровского МО, примерно в 5км по направлениюна юго-восток от т.Фин- Балка и в 2,5км севернее границы с Республикой Казахстан
78	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080507:7	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х.
79	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:070603:17	Саратовская область,Александрово Гайскийрайон,территория Варфоломеевского МО, левый берег р.Малый Узень, в 0,5км северо-западнее х. Соловки
80	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного	450 000	64:01:020402:20	Саратовская область, Александрово Гайскийрайон,территория Искровского



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
	назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства			МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов
81	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:16	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от поселка Передовой, правый берег реки Большой Узень
82	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010802:49	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон
83	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010801:97	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 9 км по направлению на северо-восток от села Луков Кордон, правая сторона дороги "с. Луков Кордон-с. Канавка"
84	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:20	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от т. Вишневка, правая сторона дороги "с. Ал-Гай Казталовка"
85	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:12	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира т. Щеголев и в 1,5 км южнее т. Новостройка по границе с Бальдуниным У.Р.
86	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:34	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4 км по направлению на северо-запад от х. Бирюков
87	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:9	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юг от х. Новоселье
88	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:14	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км югозападнее х. Новоселье
89	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:54	Саратовская область, Александрово Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северозападнее с. Камышки
90	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:33	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев
91	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:28	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х. Финбалка
92	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:35	Саратовская область, Александрово Гайский район, тер. Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа
93	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:050403:112	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х. Копылов
94	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 795 000	64:01:040603:20	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Порядковый номер отчета	№ 4491
Дата оценки	30.09.2024 г.
Дата составления	30.09.2024 г.
Основание проведения оценки	Договор №ПДФ/487/040322/К от 04.03.2022г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Земельный» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием № 8 от 24.09.2024г. к указанному договору
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества – земельные участки, в количестве 94 единиц (пообъектный перечень приведен в приложении №1 к техническому заданию)
Имущественные права на объектоценки:	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Земельный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда на участки поз.№3,11,23,25,27,28,36,38,59,60,62
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки	708 341 866,00 (Семьсот восемь миллионов триста сорок одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогоу.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.
8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и,



следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

10. Оценщик исследует рынок в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.

11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по фотоматериалам и сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

12. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №039003-1 от 19.06.2024г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2459138957 от 27.09.2023г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2023г. по 01.10.2024г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Земельный»
Сокращенное наименование	ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Земельный»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1021401047799 от 15 августа 2002 г. ИНН/КПП 1435126890/ 165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, город Казань, Меридианная ул., д. 1а
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2550157498 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; - Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического



	лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; - Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

4.1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при оценке имущества.

4.2. Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);

4.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г

Согласно ст. 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г.: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;

- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика.

4.4. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:

▪ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.



5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Объектом оценки являются земельные участки, в количестве 94 единиц, находящиеся в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Земельный».

5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Приведен в пообъектном перечне ниже по тексту.

5.2. Сведения об объектах недвижимости приведены в Таблице:

Таблица 5.1. Сведения об объектах оценки и имущественных правах на объект оценки

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
1	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060404:38	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х.Бай Гужа.
2	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030302:51	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов.
3	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 600 000	64:22:050102:30	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов.
4	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080401:18	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка.
5	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:3	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков.
6	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:26	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев.
7	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:25	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай Гужа.
8	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060504:11	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букини в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка.
9	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:030402:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев.
10	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:17	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х.Щеголев.
11	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 280 000	64:22:050103:16	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х.Шукеев .
12	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050301:7	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 2,0 км по направлению на север от т.Основной, на восток от земель КФХ "Восточное", по границе с Камышковским МО
13	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:9	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков.
14	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020901:12	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка.
15	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 310 000	64:01:040101:43	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин.
16	Земли сельскохозяйственного назначения Земли	1 920 000	64:01:080507:6	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенское МО, примерно в 3

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства			км по направлению на северо-восток от х. Мендыгали Кудук, правая сторона дороги с. Александров-Гай - Казталовка.
17	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080508:10	Саратовская область, АлександровоГайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин.
18	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060402:34	Саратовская область, АлександровоГайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с.Новоалександровка.
19	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 160 000	64:01:070501:16	Саратовская область, АлександровоГайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юговосточнее х. Урусов.
20	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 150 000	64:01:020302:15	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, тер Исковское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов.
21	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060503:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровско го МО, район бывшей т. Соловки, от т.Соловки до границы с Республикой Казахстан.
22	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 290 000	64:01:040101:60	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, тер Камышковское МО.
23	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 800 000	64:23:130101:212	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО.
24	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080506:8	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3,5 км по направлению на юго-запад от т.Жданов, левее дороги Ал-Гай - Казталовка.
25	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 360 000	64:23:000000:271	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п.Белоглинный, Урожайное МО.
26	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 680 000	64:01:050403:104	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Варфоломеевского МО, на юго-восток от х. Сысоев, вдоль левой стороны дороги с. Ал Гай - х. Сысоев.
27	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 800 000	64:23:000000:272	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с.Балаши.
28	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	18 360 000	64:23:000000:270	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с.Балаши. Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго-восток.
29	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060504:8	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО, между т.Вишневка идорогой с. Ал-Гай -Казталовка.
30	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060404:19	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территорияНовоалександровского МО, примерно в 4км по направлению на юг от т.Вишневка, до правой стороны дороги Ал-Гай -Казталовка.
31	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 700 000	64:01:020301:10	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, Исковское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов.
32	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	5 400 000	64:01:020402:17	Российская Федерация, Саратовская область.,АлександровоГайский район, территория Исковского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т.Каржавин.

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
	использование: для сельскохозяйственного производства			
33	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:080303:19	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, тер.Приузенское МО, в 3 км южнее
34	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 620 000	64:01:040101:55	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, Камышковское МО, в 7 км северозападнее с.Камышки.
35	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060403:13	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО примерно в 5 км по направлению на северо-восток от т. Соловки и в 5 км юго-восточнее х. Фин- Балка.
36	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 719 916	64:22:050103:15	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев.
37	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:060404:21	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т.Тюленев до автодороги с.АлГай- с.Казталовка.
38	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 528 096	64:22:050102:27	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, терГорькореченское МО, в 4,5 км северозападнее пруда Бардин.
39	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:060504:13	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО, по границе с Республикой Казахстан, в том числе 768 га в 8 км восточнее х. Финбалка и 192 га в6 км южнее х.Белоусов.
40	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 080 000	64:01:060302:178	Саратовская область., АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х.БайГужа.
41	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 300 000	64:01:010601:250	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на северо-восток от с. Луков кордон до границы с Искровским МО.
42	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060504:9	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровско го МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от т.Соловки и в 5,5 км юговосточнее х.ФинБалка.
43	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060403:12	Саратовская область., АлександровоГайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 2 км по направлению на юго-восток от т.Вишневка и в 0,5 км западнее дороги с.Ал- Гай -с.Казталовка.
44	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 250 000	64:01:010902:58	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон, до газопровода САЦ-2.
45	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 970 000	64:01:010601:251	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 8 км по направлению на восток от с. Луков Кордон до границы с СПК "Южный".
46	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:030302:40	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х.Старый Жданов.
47	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:030301:5	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Искровского МО примерно в 3,0 км по направлению на запад от т.Новый Жданов, по границе с бывшим АО "Южное" и в 3.1 км восточнее т.Кушуков.
48	Земли сельскохозяйственного назначения Земли	3 960 000	64:01:040101:44	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства			северозападнее х.Башилов.
49	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 750 000	64:01:040401:69	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.
50	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 960 000	64:01:040101:28	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ
51	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 480 000	64:01:040403:103	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.
52	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 067 000	64:10:160102:12	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. по направлению на юго-восток от с.Верхазовка.
53	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 707 000	64:10:160102:11	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. по направлению на юг от с. Верхазовка.
54	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	16 738 000	64:10: 160101:54	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с.Верхазовка.
55	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:080402:20	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.
56	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 160 000	64:01:080501:8	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Приузенского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от х. Жданов и на запад от х.Маркин.
57	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:050403:107	Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5 км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай.
58	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 720 000	64:01:070603:16	Саратовская обл., АлександровоГайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки.
59	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050102:29	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореженское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин.
60	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 160 000	64:22:050102:28	Саратовская обл., рн Новоузенский, Горькореженское МО, в 8 км восточнее х.Песчаный Мар.
61	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:22:050104:23	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореженское МО, в 2 км юго-восточнее п.Основной.
62	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050101:18	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореженское МО, в 4,5 км северо-восточнее х.Песчаный Мар.
63	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060503:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 3 км по направлению на юг от т. Соловки, по границе с Республикой Казахстан, южнее перегородаживающего вала
64	Земли сельскохозяйственного назначения Земли	6 720 000	64:01:070501:15	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, тер

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства			Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки
65	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 110 000	34:23:170003:33	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского госпоселения, в 9,5 км.юго-западнее п.Венгеловка
66	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 600 000	34:23:000000:7191	Россия,Волгоградская обл.,Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км.на юго-запад от п.Венгеловка
67	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	17 990 000	34:23:170004:12	Россия,Волгоградская обл.,Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5км. западнее п.Венгеловка
68	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 900 000	34:23:170004:13	Россия,Волгоградская обл.,Палласовскийрайон, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км.юго-западнее п.Венгеловка
69	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	640 000	64:22:121603:26	Российская Федерация, Саратовская область,Новоузенский район, терАлгайское МО, в 2км севернее х.Старый Пиндеев
70	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:080508:12	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Приузенского округа
71	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 320 000	64:01:010301:148	Российская Федерация, Саратовская область,Александрово Гайский район,территорияНовостепновского округа, примерно в1,5 км понаправлению на юго-запад от х.Новостепной
72	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060504:7	Российская Федерация, Саратовская область,Александрово Гайскийрайон,территория Новоалександровского МО, в 4 км юговосточнее х.Финбалка
73	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:17	Российская Федерация, Саратовская область,АлександровоГайскийрайон,территория Приузенского МО, примерно в 4,5 км по направлению наюго-восток от п.Передовой, правый берег р. Большой Узень
74	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050502:92	Российская Федерация, Саратовская область, АлександровоГайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т.Журавлиха
75	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060303:22	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайскийрайон, территория Новоалександровского МО, примерно в1,5 км понаправлению на югот х. Байгуза, правее дороги х.Байгуза - т.Финбалка
76	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020601:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район,территория Искровского МО, пограниче сНовоузенским районом, примернов 4,5 км понаправлению насеверо-восток от т.Коржавин
77	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060504:10	Саратовская область, Александрово Гайскийрайон, территория Новоалександровского МО, примерно в 5км по направлениюна юго-восток от т.Фин-Балка и в 2,5км севернее границы с Республикой Казахстан
78	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080507:7	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х.
79	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:070603:17	Саратовская область,Александрово Гайскийрайон,территория Варфоломеевского МО, левый берег р.Малый Узень, в 0,5км северо-западнее х. Соловки

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта
80	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	450 000	64:01:020402:20	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов
81	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:16	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от поселка Передовой, правый берег реки Большой Узень
82	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010802:49	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кordon
83	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010801:97	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 9 км по направлению на северо-восток от села Луков Кordon, правая сторона дороги "с. Луков Кordon-с. Канавка"
84	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:20	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от т. Вишневка, правая сторона дороги "с. Ал-Гай Казталовка"
85	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:12	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира т. Щеголев и в 1,5 км южнее т. Новостройка по границе с Бальдудиновым У.Р.
86	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:34	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4 км по направлению на северо-запад от х. Бирюков
87	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:9	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юг от х. Новоселье
88	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:14	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км югозападнее х. Новоселье
89	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:54	Саратовская область, Александрово Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северозападнее с. Камышки
90	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:33	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев
91	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:28	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х. Финбалка
92	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:35	Саратовская область, Александрово Гайский район, тер. Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгуза
93	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:050403:112	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х. Копылов
94	Земли сельскохозяйственного назначения Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 795 000	64:01:040603:20	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки

Сведения о собственнике объектов оценки:

Организационно-правовая форма и полное наименование	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"
Краткое наименование	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"
ОГРН	1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	420124, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, КАЗАНЬ ГОРОД, МЕРИДИАННАЯ УЛИЦА, ДОМ 1А

Технические параметры объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов и сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об износе объекта оценки. Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемого земельного участка не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, Исполнителем не выявлены.

Текущее использование объекта оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемые земельные участки используются по назначению.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: не установлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: исполнителем не выявлены.

Обременения/ограничения: согласно данным выписки из ЕГРН, объекты оценки позиции №3,11,23,25,27,28,36,38,59,60,62 имеет обременение прав в виде аренды, все участки имеют обременение в виде доверительного управления, аренды, ипотеки, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

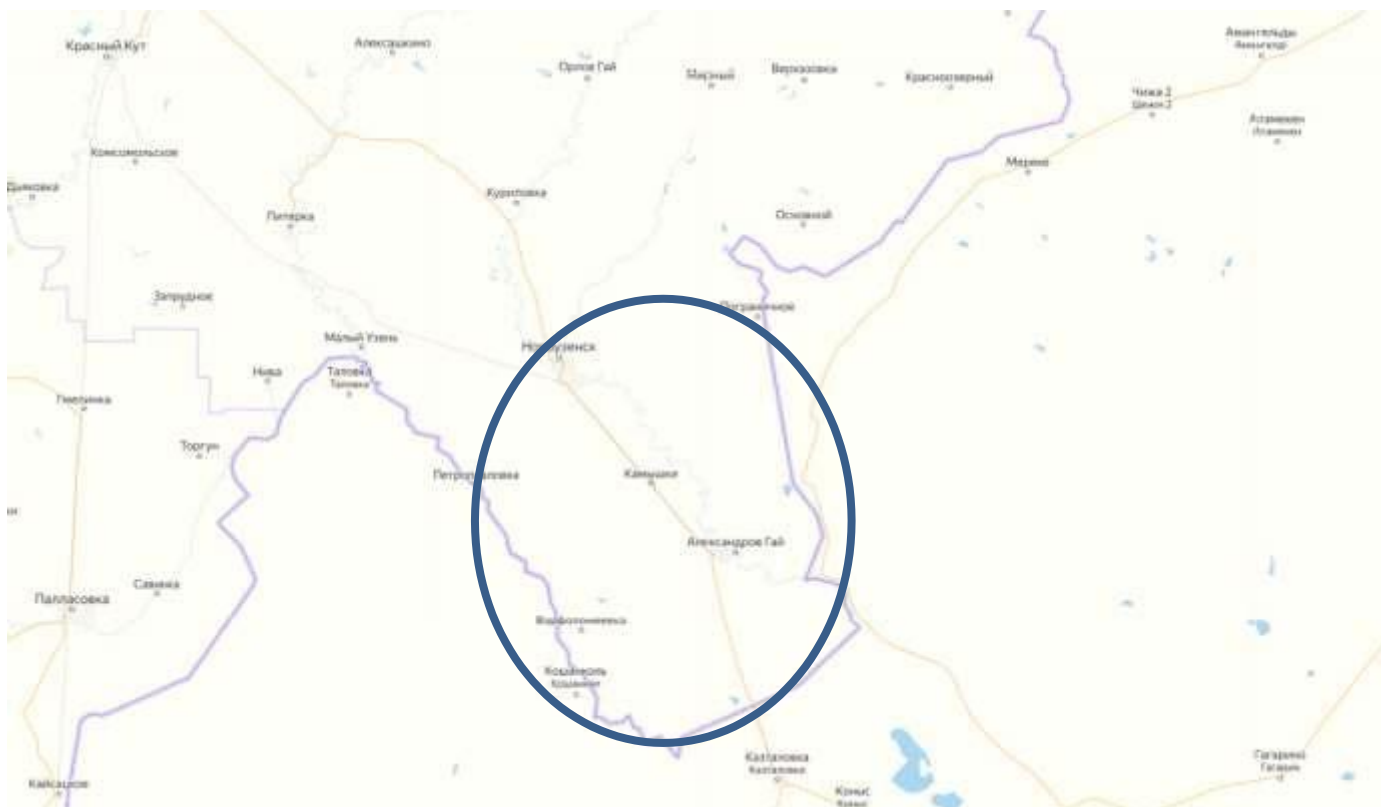
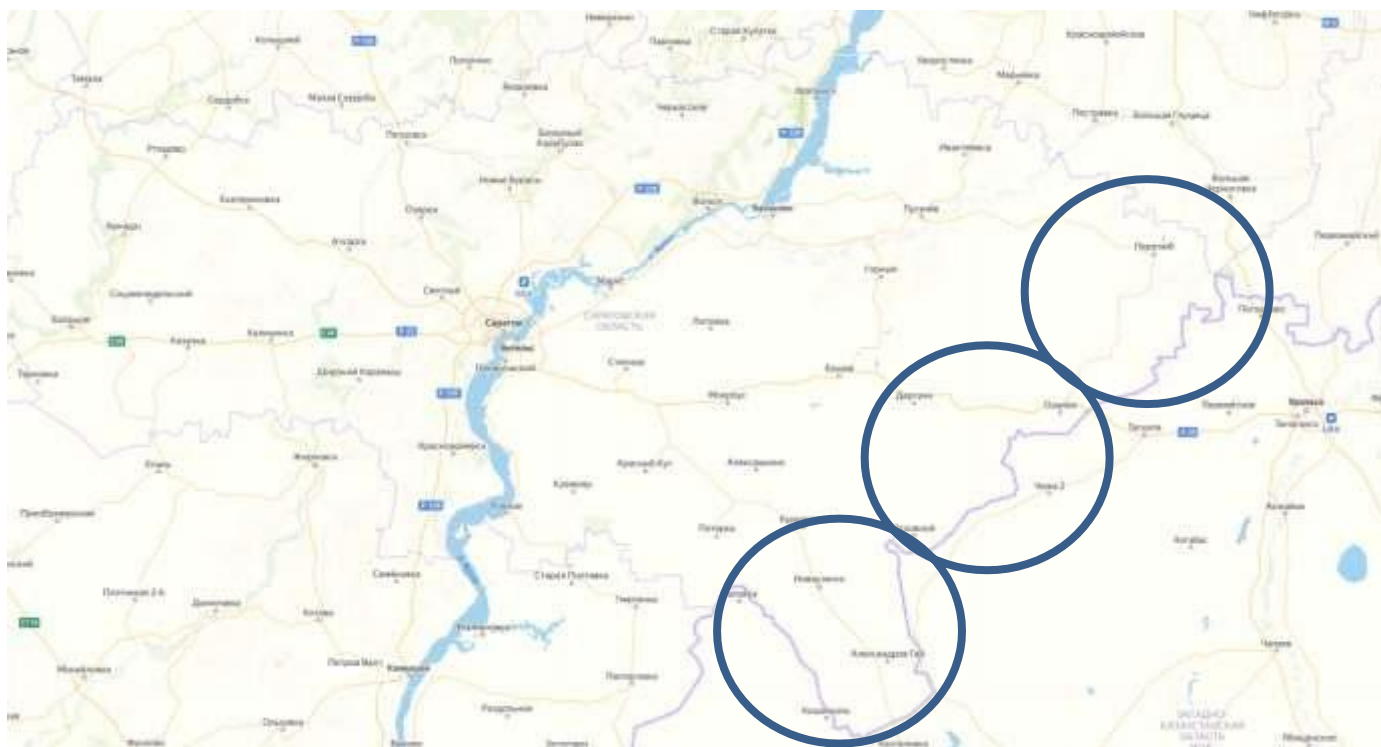
Оценщик определял справедливую стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений кроме аренды позиции в списке (№3,11,23,25,27,28,36,38,59,60,62).

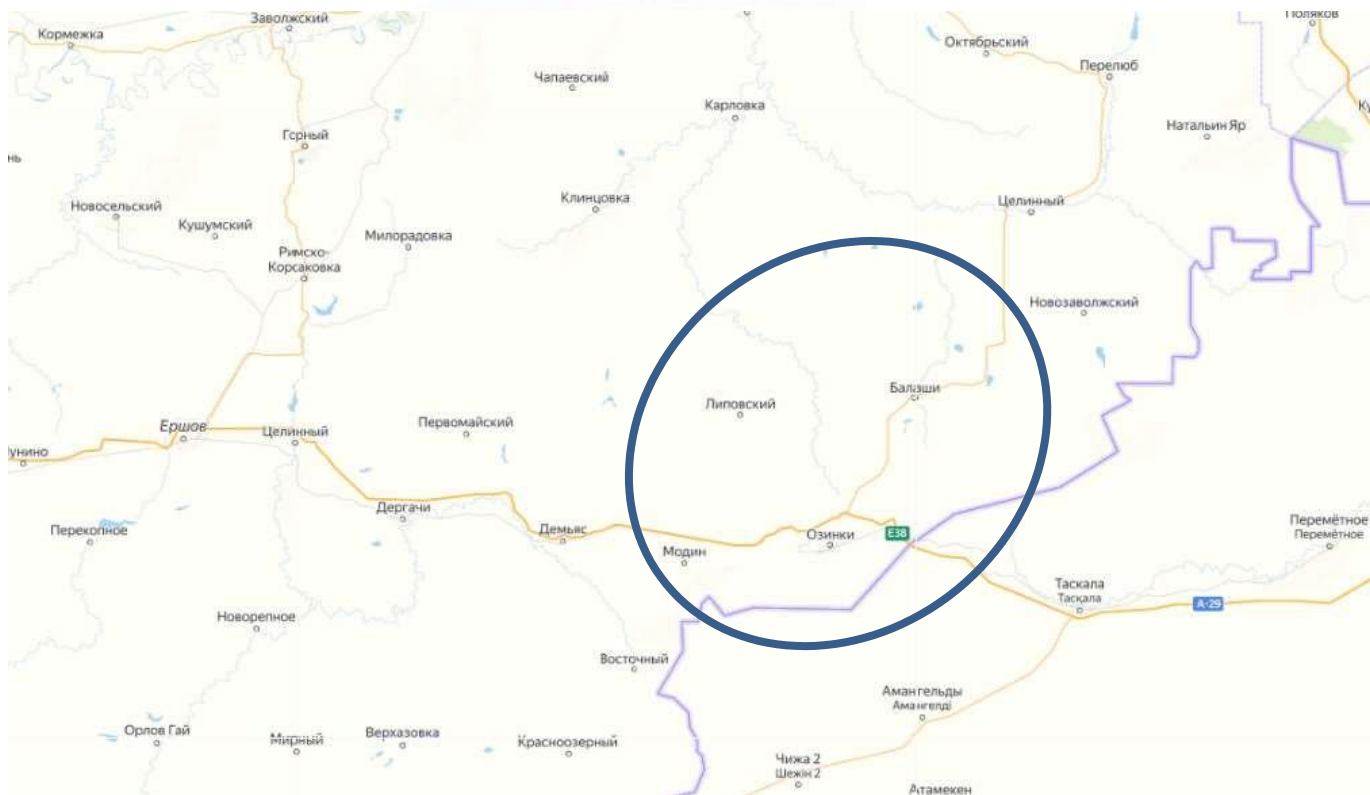
Расположение земельных участков – Саратовская и Волгоградская область. Окружающая застройка близ участков отсутствует, объекты социальной, промышленной инфраструктуры отсутствуют. По состоянию на дату оценки на оцениваемом участке коммуникации отсутствуют.

5.3. Характеристики местоположения объекта оценки

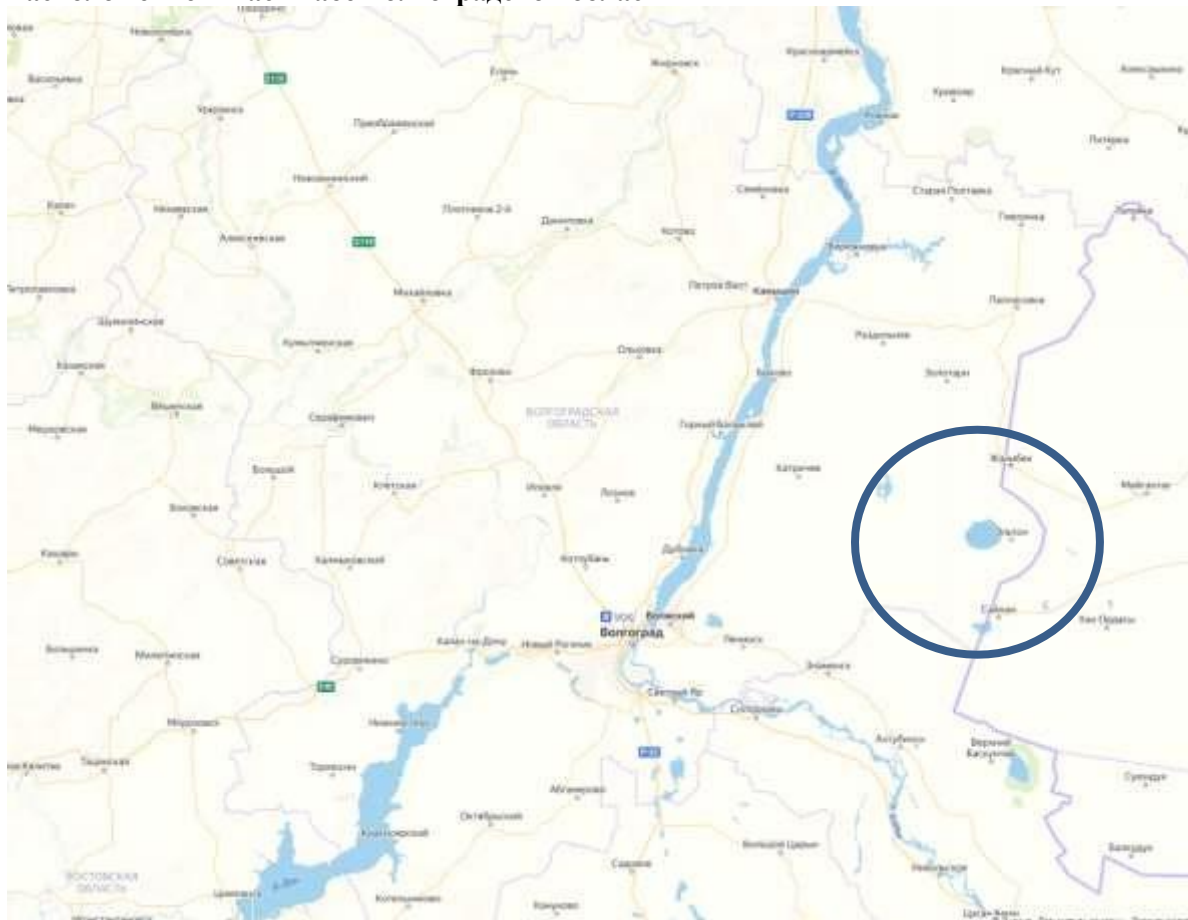
Расположение земельных участков – Саратовская и Волгоградская область. Окружающая застройка близ участков отсутствует, объекты социальной, промышленной инфраструктуры отсутствуют. По состоянию на дату оценки на оцениваемых участках коммуникации отсутствуют.

Расположение в масштабе Саратовской области





Расположение в масштабе Волгоградской области



Иными сведениями, влияющими на стоимость объекта оценки, Оценщик не располагает.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

6.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III): **Специальных допущений не предусмотрено.**

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

8. Объектом оценки в рамках настоящего Отчета выступают объекты недвижимого имущества.

Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничено в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть справедливая стоимость.

Согласно Договору на оказание услуг по оценке, оценке подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Справедливая стоимость определена согласно МСФО (IFRS) 13 как: "цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях..."

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. (ред. от 14.02.20224), под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость определяется как рыночная.

6.2. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-

хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

13. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объекта оценки.

14. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

6.3. Ограничения оценки

1. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

2. Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.

6.4 Основные термины и определения, используемые в оценочной деятельности

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения.

Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Справедливая стоимость - Справедливая стоимость определена согласно МСФО (IFRS) 13 как: "цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях...".

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. (ред. от 14.02.20224), под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору



во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Арендодатель — физическое или юридическое лицо, которое предоставляет имущество арендатору за плату во временное пользование и владение. Сдавать в аренду имущество может только его собственник или лицо, уполномоченное на это собственником либо законом.

Арендатор — физическое или юридическое лицо, заключившее договор аренды и оплачивающее пользование и владение или пользование предоставленным имуществом арендодателю. К арендатору гражданское законодательство не предусматривает каких-либо требований и ограничений (за исключением гражданской дееспособности, как и к иным субъектам гражданско-правовых отношений).

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с Заданием на оценку.

Право аренды земельного участка – это право владения и пользования землей, которое предоставляется на определенное время с возможностью его продления.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» - справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).



7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

Ст.11. ФСО№7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на 01.09.2024 года²

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

² <https://statrilett.ru/downloads/Анализ%202024%20Сентябрь.pdf>

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июль 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,8
6.	Продукция сельского хозяйства – 873,3 млрд руб.	-0,3	+2,0
7.	Строительство (объем СМР) – 7 865,7 млрд. руб.	+8,7	+3,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв.м.	+7,5	+3,4
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 299,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,9
10.	Грузооборот транспорта – 3 225,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,3
11.	Оборот розничной торговли – 30 561,8 млрд. руб.	+6,4	+8,4
12.	Объем платных услуг населению – 9 680,1 млрд. руб.	+4,4	+3,8
13.	Оборот общественного питания – 1 832,1 млрд. руб.	+10,2	+5,5
14.			
15.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+17,1
	- потребительская	+5,9	+9,1

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-май 24/23, %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24	+23,4	+22,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+24,8
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.24	+23,9	+18,3
19.	Международные резервы (ЗВР), на 30.08.24г. : 613,5 млрд. долл. США	-1,7	+5,1
20.	Фонд национального благосостояния на 01.08.24г. : 12,278 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 142,22 млрд. долл. США	-11,8	-7,8
21.	Государственный внешний долг , на 01.08.24г. : 53,5 млрд. долл. США	0,0	-4,8

	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 29.07.24г. , %	+6,25	+18,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	61,91	89,82

	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
24.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	72,22

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему



финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир – на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,



- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено **439735** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **18 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития

территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки).

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных и региональных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из

самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в Саратовской области на рынок оцениваемого объекта

Краткая характеристика региона

Саратовская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа.

Саратовская область как административно-территориальная единица образована 5 декабря 1936 года. Расположена на юго-востоке Европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административно-территориальное устройство региона включает 38 муниципальных районов, 3 закрытых административно-территориальных образования и городской округ — административный центр области — город Саратов (основан в 1590 году). Крупные города: Саратов, Энгельс, Балаково, Балашов, Вольск.

На юге граничит с Волгоградской областью, на западе — с Воронежской областью, на северо-западе с Тамбовской, на севере — с Пензенской, Самарской и Ульяновской областями, на юго-востоке проходит государственная граница России с Казахстаном. С Оренбургской областью граничит в одной точке, которая расположена на государственной границе с Казахстаном — стык границ Оренбургской, Самарской и Саратовской областей. Общая протяжённость границ составляет свыше 3500 км.

Население области по результатам Всероссийской переписи населения 2010 года составляет 2521,9 тыс. человек, в том числе: городское население — 1879,6 тыс. человек; сельское население — 642,3 тыс. человек. В городе Саратове проживает 837,9 тыс. человек.

Административный центр — город Саратов.

Экономика области отличается высокой степенью диверсификации. Значительная часть добавленной стоимости формируется базовыми секторами экономики области — промышленным производством (в основном обрабатывающими производствами), сельским хозяйством, транспортным комплексом, строительством.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Саратовская_область,

Основные тенденции социально-экономического развития Саратовской области за 2024 год

**ИТОГИ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2024 ГОДА**

Показатели	Январь-июнь 2024 года	В % к январю-июню 2023 года
Индекс промышленного производства, в %	х	110,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млрд руб.	481,8	115,3
Продукция сельского хозяйства, млрд руб.	67,3	95,6
Производство основных видов продукции сельского хозяйства:		
МЯСА (в живом весе), тыс. т	65,7	91,9
МОЛОКА, тыс. т	330,9	97,9
ЯИЦ, млн шт.	499,3	101,7
Инвестиции в основной капитал, январь-март, млрд руб.	44,9	125,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млрд руб.	79,5	79,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	356,5	93,1
Оборот розничной торговли, млрд руб.	304,9	107,3
Оборот общественного питания, млрд руб.	11,6	110,0
Объем платных услуг, млрд руб.	77,5	104,1
Индекс потребительских цен, к декабрю 2023 года, в %	х	103,1
продовольственные товары	х	103,4
непродовольственные товары	х	101,4
Продукция сельского хозяйства, млрд руб.	67,3	95,6
Производство основных видов продукции сельского хозяйства:		
МЯСА (в живом весе), тыс. т	65,7	91,9
МОЛОКА, тыс. т	330,9	97,9
ЯИЦ, млн шт.	499,3	101,7
Инвестиции в основной капитал, январь-март, млрд руб.	44,9	125,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млрд руб.	79,5	79,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	356,5	93,1
Оборот розничной торговли, млрд руб.	304,9	107,3
Оборот общественного питания, млрд руб.	11,6	110,0
Объем платных услуг, млрд руб.	77,5	104,1
Индекс потребительских цен, к декабрю 2023 года, в %	х	103,1
продовольственные товары	х	103,4
непродовольственные товары	х	101,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, к декабрю 2023 года, в %	х	111,0
Среднемесячная начисленная заработная плата, январь-май рублей	54 342,9	116,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец отчетного периода, тыс. человек	4,4 на 1.07.2024	68,3
Уровень зарегистрированной безработицы, в %	0,4 на 1.07.2024	0,5*

* аналогичный период прошлого года

https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%3A%2F%2F4DT1uXEPPrJRXLUFoewruHxY4-fdPXzL_5A-znzaOiqC9GXY0vtl-jOFkQxLjD1f1-Ds76FKnEvey_V6hzjOz9VCNv8_pMkvdP2CJuza9KHu9ZLL-NxUSgcM9HOvw4nEDOMlBg1DCV6tUiQsljDApQ%3D%3D%3Fsign%3DhS3pAXn0S2mBA0xXo6NhZmIfs

WsyHTJbhnnVD8ehX-E%3D&name=Итоги%20социально-экономического%20развития%20региона%20за%20январь-июнь%202024%20года.docx&nosw=1

Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в Волгоградской области на рынок оцениваемого объекта

Краткая характеристика региона

Волгоградская область — область в России, на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, юг области расположен на скифской плите, субъект Российской Федерации, входит в состав Южного федерального округа Российской Федерации.

Административный центр — город-герой Волгоград.

Волгоградская область граничит на севере с Саратовской областью, на северо-западе — с Воронежской областью, на западе, юго-западе и юге — с Ростовской областью, на юге и юго-востоке — с Астраханской областью, на юге — с Республикой Калмыкия, на востоке — с Казахстаном (Западно-Казахстанская область).

Географическое положение

С севера на юг и с запада на восток область протянулась более чем на 400 км. Общая протяжённость границ области — 2221,9 км, в том числе с Саратовской областью 29,9 %, Ростовской 26,8 %, Астраханской 11,4 %, Воронежской 11,3 % областями, Республикой Калмыкия 10,9 % и Казахстаном 9,7 %.

Волгоградская область имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами на юг России с выходом на Иран, Кавказ, Украину и Казахстан. В обратном направлении на центральную Россию и Поволжье. Также в области соединяются через Волго-Донской канал две важнейшие реки Европейской части России, Волга и Дон. С его помощью можно выйти на следующие моря: Каспийское море, Белое море, Балтийское море, Черное море и Азовское море.

Занимает площадь 112,9 тыс. км² (78 % составляют земли сельскохозяйственного назначения).

Административно-территориальное деление

Территория Волгоградской области состоит из 39 административно-территориальных единиц — районов и городов областного значения.

33 района: Алексеевский, Быковский, Городищенский, Даниловский, Дубовский, Еланский, Жирновский, Иловлинский, Калачевский, Камышинский, Киквидзенский, Клетский, Котельниковский, Котовский, Кумылженский, Ленинский, Михайловский, Нехаевский, Николаевский, Новоаннинский, Новониколаевский, Октябрьский, Ольховский, Палласовский, Руднянский, Светлоярский, Серафимовичский, Среднеахтубинский, Старополтавский, Суровикинский, Урюпинский, Фроловский, Чернышковский районы.

6 городов областного значения: Волгоград, Волжский, Камышин, Михайловка, Урюпинск, Фролово.



В состав Волгоградской области входят 1494 населенных пункта, из которых:

- 13 городов районного подчинения (Дубовка, Жирновск, Калач-на-Дону, Котельниково, Котово, Краснослободск, Ленинск, Николаевск, Новоаннинский, Палласовка, Петров Вал, Серафимович, Суровикино);
- 6 городов областного значения (Волгоград, Волжский, Камышин, Михайловка, Урюпинск, Фролово);
- 17 рабочих поселков (Быково, Городище, Даниловка, Елань, Ерзовка, Иловля, Красный, Линево, Медведицкий, Новониколаевский, Новый Рогачик, Октябрьский, Рудня, Светлый Яр, Себрово, Средняя Ахтуба, Чернышковский);
- 1458 сельских населенных пунктов (села, станицы, хутора, поселки).

Экономика Волгоградской области

Волгоградская область — один из наиболее экономически развитых регионов России со сбалансированной структурой хозяйства. Многоотраслевое сельское хозяйство сочетается с разнообразной промышленностью, запасами нефти и газа. По территории области протекают две крупнейшие судоходные реки, соединенные Волго-Донским каналом. На территории области расположена Волжская ГЭС.

Промышленность

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (выпуск тракторов, судов, башенных кранов, подшипников, оборудования для нефтяной промышленности, электротехнической и пищевой промышленности; производство бурового, транспортно-складского, медицинского, торгового оборудования); топливная (добыча нефти, газа), нефтеперерабатывающая, химическая, нефтехимическая (в том числе производство каустической соды, химического волокна), чёрная и цветная металлургия. В области хорошо развито производство стройматериалов, а также текстильная, деревообрабатывающая, пищевая промышленность. Волгоградская область является монополистом в России по производству 11 видов промышленной продукции, в том числе некоторых видов подшипников, сернистого ангидрида, полиуретановых нитей, газопроводных труб.

Легкая промышленность

Легкая промышленность в регионе представлена 207 предприятиями, среди которых крупнейшие: ООО «Текстильная компания „Камышинский хлопчатобумажный комбинат“», ООО «Росконтракт-Камышин» (текстильная подотрасль), ООО «Царицынская объединенная мануфактура» (швейная), ООО

«Урюпинский трикотаж», ЗАО «АОРА» (трикотажная), ЗАО ПО «Обувная фабрика» (обувная), ОАО «СОФТ» (кожевенно-галантерейная), ЗАО «Факел» и ООО «Светлоярская шерсть» (меховая). Предприятия размещены на территории области неравномерно: текстильная промышленность сосредоточена в Камышине, трикотажная — в Урюпинске и Волгограде, первичная обработка шерсти — в Светлоярском районе. В Волгограде также функционируют предприятия швейной, обувной, кожгалантерейной промышленности, производство головных уборов. Доминирующее положение в структуре товарной продукции принадлежит изделиям текстильной отрасли — до 80 % общей стоимости товарной продукции.

Сельское хозяйство

Располагается крупное производство высококачественного зерна, кукурузы, крупяных культур, семян масличных культур и растительного масла, овощей, фруктов, бахчевых. В структуре сельхозпроизводства ок. 70 % приходится на продукцию растениеводства и 30 % — на животноводство (свиноводство, крупный рог. скот, птицеводство, овцеводство).

Источник: <https://www.volgograd.ru/volgogradskaya-oblast/o-volgogradskoy-oblasti.php>.

Основные показатели социально-экономического развития Волгоградской области за 2024г.

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

	Январь 2024 г.	Январь 2024 г. в % к январю 2023 г.	Справочно: январь 2023 г. в % к январю 2022 г.
Индекс промышленного производства ^{1) 2)}		103,5	100,7
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	4253,9 ^{2) 3)}	2 ³⁾	2 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	4118,7 ²⁾	63,1 ^{2) 4)}	192,6 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов ⁵⁾ , тыс. м ²	75,4 ²⁾	80,0 ²⁾	212,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	51317,9 ²⁾	109,8 ^{2) 6)}	99,4 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	100,6 ⁶⁾	107,1	110,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾	100,7 ⁶⁾	113,3	94,9
Реальные денежные доходы населения	104,0 ⁸⁾	105,3 ⁹⁾	101,1 ^{9) 10)}
Реальные располагаемые денежные доходы населения	103,8 ⁸⁾	104,2 ⁹⁾	101,1 ^{9) 10)}
Номинальная среднемесячная начисленная зарплата одного работника, рублей ¹¹⁾	67856,5	115,0	118,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹²⁾	2,9	66,7	65,3

Источник: https://34.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Областной%20доклад_01_24.pdf

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с п.б ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости,



подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости *от назначения (направления использования) объекта недвижимости*, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости *от состояния земельного участка*, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости *от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)* подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости *от степени представленности объектов*:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости *от экономической активности регионов*:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости *от степени готовности*:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.³

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

1. Вид передаваемых прав:

- 1.1. Собственность.
- 1.2. Краткосрочная аренда.
- 1.3. Долгосрочная аренда.
- 1.4. Право требования.

2. Тип рынка:

- 2.1. Первичный рынок.

³ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

3.1. В пределах одного района.

3.2. В пределах населённого пункта.

3.3. За пределами населённого пункта.

3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

4.1. Общая площадь.

4.2. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁴

В таблице ниже представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 7.1 Определение сегмента рынка объекта оценки.

Классификация	Характеристика
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения
Состояние земельного участка	Земельные участки, используемые под сельскохозяйственное производство
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
Степень представленности объектов	Распространенные объекты
Экономическая активность регионов	Пассивные рынки недвижимости
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости	
Вид оцениваемых прав	Право собственности
Тип рынка	Незастроенные земельные участки
Местоположение	Саратовская область, Волгоградская область
Количественные характеристики	Земельные участки площадью более 1 га.

Согласно данным сборника: Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А., стр. 56, табл. 5 по категориям и видам разрешенного использования земельные участки можно разделить на классы:

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связи, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

⁴ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>



			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов оптовой и розничной торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	
--	--	--	---	--

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садовых и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3

В соответствии с приведенной классификацией, рассматриваемые земельные участки относятся к землям с/х назначения, под с/х производство.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В соответствии с п.в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Получить достоверные сведения о ценах фактических сделок (сдаче в аренду либо продаже) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесено оцениваемое имущество, невозможно, поэтому были проанализированы цены предложений в рассматриваемом сегменте рынка.

В результате анализа рынка аренды земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по основным количественным и качественным характеристикам, Оценщиком не было найдено предложений о сдаче в аренду, опубликованных в открытых источниках информации.

В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников информации (интернет ресурсы <https://avito.ru>, <https://cian.ru> и др.) были выявлены предложения о продаже объектов, сопоставимых по местоположению и основным количественным характеристикам с объектом оценки.

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, расположенных в Саратовской области, находится в диапазоне от 0,40 руб./кв. м до 5,37 руб./ кв. м.

Стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, расположенных в Волгоградской области, находится в диапазоне от 0,97 руб./кв. м до 4,44 руб./ кв. м.

Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 7.2 Предложения о продаже земельных участков в Саратовской области

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
Саратовская обл., Новоузенский р-н, Радищевское муниципальное образование, пос. Карев	55 000 000	70 000 000	1,27	Продаётся земля под пашню. Всего 5500га. Кустарников и деревьев нет.	https://www.avito.ru/piterka/zemelnye_uchastki/uchastok_5500_ga_snt_dnp_3459729543
Саратовская обл., Новоузенский р-н	2 970 000	8 910 000	3,00	Нашей компанией предлагается приобрести в собственность земельные участки сельхозназначения. Сельскохозяйственные угодья представлены более чем в 8 930 гектарах. И расположены в районах Александрово-Гайский, Краснокутский, Новоузенский, Озинский и Ровенский, продается общим лотом, согласно разговора с продавцом	https://www.avito.ru/novouzensk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_snt_dnp_3868291473
Саратовская обл., Озинский р-н	125 180 000	375 540 000	3,00	Продается земельный массив в Озинском районе Саратовской области 12518 га. Группа компаний «Русское поле»- это компания, которая на данный момент владеет более 200000 Га земли в 20 регионах Российской Федерации. Одно из направлений нашей организации продажа с\х земель.	https://www.avito.ru/ozinki/zemelnye_uchastki/uchastok_12518000_ga_snt_dnp_2180259648
Саратовская обл., Краснокутский р-н, Комсомольское муниципальное образование	1 050 000	1 890 000	1,80	Продам земельный участок сельхозназначения площадью 105 га! Кадастровый номер: 64:17:080402:199 Земля обрабатывается, Пашня. Собственность! Без обременений.	https://www.avito.ru/krasnuy_kut/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_snt_dnp_2672602846
Саратовская обл., Марковский р-н, Зоркинское муниципальное образование, с. Семеновка, Рабочая ул.	243 900	950 000	3,90	Продам поле 24 гектара, обработанное, назначение растениеводство	https://www.avito.ru/volsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2439_ga_snt_dnp_4593937802
Саратовская обл., Дергачёвский р-н, Дергачёвское муниципальное образование	2 420 000	10 478 600	4,33	Продается земельный участок, Земли сельхозназначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного ведения, площадь 242 Га, адрес: Саратовская обл., Дергачевский р-н, ГПЗ "Дергачевский", 64:10:100103:1. Участок расположен большей частью на южном склоне, контуры ровные (практически прямоугольник), по длинной границе участка проходит гребень (дорога), электричество, земля не возделывалась более 8 лет.	https://www.avito.ru/ershov/zemelnye_uchastki/uchastok_242_ga_snt_dnp_3130298212
Саратовская обл., Новоузенский р-н, Алтайское муниципальное образование	2 240 000	1 500 000	0,67	В продаже земельный участок находящийся в Саратовской области, Новоузенском районе, Алтайском муниципальном образовании, в 4 км. северо-западнее х. Новый Пиндеев. Кадастровый номер: 64:22:121603:22, Категория и виды разрешенного использования: * Земли сельскохозяйственного назначения * Для сельскохозяйственного производства Площадь: 2 240 000.00 кв.м. Описание: - отличное месторасположение - все в собственности Звоните, сейчас! Предложение имеет срочность!	https://www.avito.ru/aleksandrov_gaj/zemelnye_uchastki/uchastok_224_ga_snt_dnp_4301808537
Саратовская обл., Александрово-Гайский р-н, Александрово-Гайское муниципальное образование, хутор Новостепное	225 745 000	158 000 000	0,70	продаются земельные участки площадью 22 574,5 гектар, сельскохозяйственного назначения, без обременений. один собственник цена 7 тысяч рублей за 1 гектар продается все в одни руки возможна продажа половины по договоренности участки расположены недалеко друг от друга. кадастровые номера: 64:01:010301:148 64:01:010601:250 64:01:010601:251 64:01:010801:97 64:01:010802:49 64:01:010902:58 64:01:020301:10 64:01:020302:15 64:01:020402:17 64:01:020402:20 64:01:020601:15 64:01:020901:12 64:01:030301:3 64:01:030301:5 64:01:030301:9 64:01:030302:40 64:01:030302:51 64:01:030402:9 64:01:040101:28 64:01:040101:34 64:01:040101:43 64:01:040101:44 64:01:040101:54 64:01:040101:55 64:01:040101:60 64:01:040401:69 64:01:040403:103 64:01:040601:14 64:01:040601:9 64:01:040603:12 64:01:040603:17 64:01:040603:20 64:01:050301:7 64:01:050403:104 64:01:050403:107 64:01:050403:112 64:01:050502:92 64:01:060302:178 64:01:060303:22 64:01:060404:38 64:01:060503:15 64:01:060503:9 64:01:060504:10 64:01:060504:11 64:01:060504:13 64:01:060504:7 64:01:060504:864:01:060504:9 64:01:070501:1564:01:070501:1664:01:070603:17 64:01:080303:19	https://www.avito.ru/novouzensk/zemelnye_uchastki/uchastok_225745_ga_snt_dnp_4275944300

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
				64:01:080304:16 64:01:080304:17 64:01:080401:18 :01:080402:2064:01:080501:864:01:080506:8 64:01:080507:6 64:01:080507:7 64:01:080508:1064:01:080508:12 64:22:050104:23	
Саратовская обл., Хвалынский р-н, железнодорожный разъезд Вязовый Гай	11 582 000	41 888 000	3,62	Продаются земельные участки сельхозназначения в Хвалынском районе Саратовской области общей площадью 1158,2га. Стоимость от 20000руб./га Продажа от собственника, без посредников. Группа компаний «Русское поле»- это компания, которая на данный момент владеет более 200000 Га земли в 20 регионах Российской Федерации.	https://www.avito.ru/hvalynsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11582_ga_snt_dnp_2884514358
Саратовская обл., Новоузенский р-н, Куриловское муниципальное образование, хутор Владимировка	1 000 000	1 100 000	1,10	Продаю 100 га. Я собственник. Находятся в 5 км от с.Куриловка Новоузенский р-н. Ранее земли были орошаемые, примерно 8 лет назад занимались родственники и была засеяна пшеницей. Рядом примерно 600 метров река Б.Узень, по краю участка проходит газовая труба среднего давления и линия электропередач. Причина продажи некому заниматься. Местоположение участка примерное.	https://www.avito.ru/novouzensk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_917401921
Саратовская обл., Марковский р-н, Зоркинское муниципальное образование, с. Семеновка, Рабочая ул.	243 900	950 000	3,90	Продам поле 24 гектара, обработанное, назначение растениеводство	https://www.avito.ru/volsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2439_ga_snt_dnp_4593937802
Саратовская обл., Ртищевский р-н, муниципальное образование Ртищево, Ртищево, Первомайская ул., 82	140 000	500 000	3,57	Продам участок(пай) для сельского хозяйства. Земля чернозём Кадастровый номер в лс	https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_4357795830
Саратовская обл., Новоузенский р-н, Куриловское муниципальное образование, с. Бессоновка	5 000 000	2 000 000	0,40	64:22:020102:146Животноводство Сельхозиспользование.Рядом водоем,населенный пункт,дорога!Переуступка,субаренда продажа!	https://www.avito.ru/novouzensk/zemelnye_uchastki/uchastok_500_ga_snt_dnp_3778399187
Саратовская обл., Новоузенский р-н, муниципальное образование Новоузенск, Новоузенск	320 000	1 300 000	4,06	Продаётся земельный участок с/х назначения 32 Га, прилегает к границе города Новоузенск, расположен за Новоузенским элеватором. Круглогодичный подъезд к участку с нескольких сторон, в т.ч. насыпной грейдер. Идеальный вариант для организации любого производства. На участке есть площадка с непосредственным доступом к отдельной ж/д ветке. Рядом с участком любые коммуникации, в т.ч. газопровод, водопровод, электролиния. Около участка есть большие свободные территории для выпаса скота. Так же имеется возможность приобрести жилой дом, который находится рядом с участком для проживания и подключения коммуникаций.	https://www.avito.ru/novouzensk/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_3636059712
Саратовская обл., Энгельсский р-н, с. Подстепное	268 000	1 200 000	4,48	Продаются 10 самостоятельных с госрегистрацией шикарных земельных участков от 0,5 га до 5 га общей площадью 26,8 га. со своим берегом р.Березовка притока р.Волга в границах Волгоградского водохранилища . Участки относятся к землям сельх.\нази. и располагаются в 24 км.от г.Энгельса и 100 м. от с.Подстепное . Цена за весь пакет собственности 23 млн.руб. 1 млн.200 т.р.стоит участок 0,5 га с берегом реки. Электроснабжение,газовая линия и асфальтированная дорога в 300 м.. Участки идеально подходят, в зависимости от размера и местоположения, для туристической базы , усадьбы , стоянки катеров и яхт ,выпаса животных, выращивания птицы и др. На участке несколько озер. Береговая часть около 3 км. Прямая продажа .Собственность.Обмен.	https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_268_ga_snt_dnp_335671458

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
Саратовская обл., Новоузенский р-н, Горькореченское муниципальное образование, хутор Песчаный Мар	640 000	850 000	1,33	Продам пруд с землёй 64гк. На территории участка столбы с электричеством. Рядом дорожка. Зарыбленный. кадастровый номер 64:22:050101:17 Торг.	https://www.avito.ru/novouzensk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_4315182214
Саратовская обл., Хвалынский р-н, муниципальное образование Хвалынский, Хвалынский, ул. 1 Мая, 31	886 000	3 544 000	4,00	рождаются живописные земельные участки в Хвалынском районе Самарской области! ✨ Ищете идеальное место для своего будущего дома или фермерского хозяйства? Мы предлагаем вам уникальную возможность приобрести земельные участки общей площадью 88,6 га в одном из самых красивых уголков Самары! ● Расположение: Самарская область, Хвалынский район ▲ Площадь: 88,6 га (возможно деление на отдельные участки) ● Категория: Земли сельскохозяйственного назначения Кадастровые номера участков: -64:37:040501:24 -64:37:040501:25 -64:37:040501:29 -64:37:040601:32 -64:37:040601:37 -64:37:040601:48 -64:37:040601:50	https://www.avito.ru/hvalynsk/zemelnye_uchastki/uchastok_886_ga_snt_dnp_4343646892
Саратовская обл., Красноармейский р-н, с. Каменка	194 949 100	1 046 655 498	5,37	Продается земельный массив в Красноармейском районе Саратовской области 19494,91га. Продажа от собственника. Группа компаний «Русское поле»- это компания, которая на данный момент владеет более 200000 Га земли в 20 регионах Российской Федерации.	https://www.avito.ru/krasnoarmejsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1949491_ga_snt_dnp_2244328181

Таблица 7.3 Предложения о продаже земельных участков в Волгоградской области

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
Волгоградская обл., Ленинский р-н, пос. Степана Разина	1 100 000	2 500 000	2,27	Земля 110 га для производства сельскохозяйственной продукции, разведения скота, ловли рыбы, охоты, собирания грибов, ягод, отдыха, строительства, тихое место, участок ровный находится в Покровском сельском поселении, рядом Калинов ерик, пойма, поселок Степан Разин 100 метров от земельного участка. Ленинский район есть магазины, мед пункт. Участок незатопляемый.	https://www.avito.ru/svetlyy_var/zemelnye_uchastki/uchastok_110_ga_snt_dnp_2356440052
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Каменское сельское поселение, пос. Каменный	320 000	700 000	2,19	Срочно. Читайте внимательно!! Земля сельхоз назначения. От канала 1,5 км и свет 1 км 500 метр. Земля на сегодня не орошаемая. Мы ставили насос и качали. Ровный участок. От п. Каменный 6 минут. От р.п. Ерзовка 8 мин. Только реальные покупатели. Земля пригодная для фермы и посадки овощей, сада, зерновых культур. 2002-2004-сажали овощи (Помидоры помидор 🍅, перец 🌶, другое)- потом земля отдыхала, 2010-2012, 2016 была посадка бахчевых(🍈, дыня 🍈) . 32га гектара. Есть небольшой уклон. Торг !!нет. Цена!! реальная . Просто поговорим..не беспокоить. Земля супер и документы готовы. Документы в порядке. всё готово к продаже.	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_1975787584
Волгоградская обл., Быковский р-н, Урало-Ахтубинское сельское поселение, пос. Катричев	2 170 000	2 500 000	1,15	Продаётся 2 земельных участка рядом общей площадью 217 гектар, земля сельскохозяйственного назначения, не солончак, подойдёт под озимые культуры, бахчевые культуры и другие, земля в собственности находится вблизи посёлка Катричев в 2х километрах рядом с дорогой, земля отдохнувшая не обработана. Так же поставить Ангар зернохранилище, коровники, овощехранилище. Рассмотрю равноценный обмен квартира или авто. Кадастровые номера 34:02:110001:204, 34:02:110001:205. Торг реальному покупателю!	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_primorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_217_ga_snt_dnp_1896421315
Волгоградская обл., Камышинский р-н, Гусёвское сельское	360 000	450 000	1,25	Продам земельный участок - луг для установки пасеки, прекрасный сенокос. Рядом лес, пруд, родники. Место тихое. Есть Подъездная дорога.	https://www.avito.ru/kotovo/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_snt_dnp_333519103

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
поселение, с. Гусёлка				Участок расположен в районе Васькин пруд. Ответы на Ваши вопросы по телефону.	
Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, Верхнепогромное сельское поселение, с. Верхнепогромно	946 800	1 800 000	1,90	Земельный участок сельхозназначения площадью 94,68га в 4,2км к востоку от села Верхнепогромное.Кадастровый номер 34:28:03 0004:0194.Прямая продажа от собственника.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_9468_ga_snt_dnp_3971_987499
Волгоградская обл., Котовский р-н, городское поселение город Котово, Котово	7 720 000	7 500 000	0,97	Продаю земельный участок общей площадью 772 га , земли сельскохозяйственного назначения,рядом проходит ЛЭП . Земли плодородные используются под пастбище . Место расположение :Волгоградская область г. Котово. Расстояние до города 2 км. Цена 7.500.000Р Кадастровые номера 34:14:070005:269 -95 га :270 -86 га :272 -168 га :273 -219 га :274 -60 га :277 -144 га Также имеются другие участки. Если вдруг телефон будет не доступен напишите на Авито ,перезвон	https://www.avito.ru/kotovo/zemelnye_uchastki/uchastok_772_ga_snt_dnp_4172370431
Волгоградская обл., Камышин, Октябрьская ул.	106 000	200 000	1,89	Продам земельный участок сельхозназначения, площадью 106 Га. Около 80 Га имеет ровную территорию На въездах со всех сторон установлены шлагбаумы Начато бурение скважины, установлен кондуктор. Подготовлена площадка для переливной ёмкости. Проложен 1 км подземного ПНД трубопровода диаметром 110 мм для организации полива для участка в 35 Га. На границе участка установлена подстанция с разрешенной мощностью 150 кВт. Выполнена планировка участка с разбивкой на секции внутриквартальными проездами. В центре участка установлена стационарная, всесезонная сторожка на возвышении, позволяющая контролировать 80 Га. Расстояние от города 7 км, выезд на трассу Волгоград-Камышин - 500 метров. Цена договорная при осмотре участка. Цена в объявлении - формальная. Рассмотрю все встречные предложения, а также вариант аренды.	https://www.avito.ru/kamyshin/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_snt_dnp_3870634543
Волгоградская обл., Ленинский р-н, сельское поселение Ильичёвское	2 340 000	7 000 000	2,99	Участок 234 га примыкает к Ленинскому каналу.От асфальта 1,5 км. Идеально подходит под выращивание ЛУКА, ЧЕСНОК, МОРКОВЬ.Также подойдет для выращивания, томатов, кукурузы, кабачка, арбузов.Возможна аренда.Фото реальные.	https://www.avito.ru/leninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_234_ga_snt_dnp_3062545147
Волгоградская обл., Быковский р-н	1 470 000	1 450 000	0,99	Земельные участки 43.8 га, 60.2 га, находящиеся рядом. 1,5 км от трассы Р-226. Третий28 га от трассы 700 м. Можно отдельно участок выбрать.Возможность аренды 1т .р.за 1 гектар. В 85 км от города Волжского в Быковском районе. Производство зерновых, бахчевых. 132га.пахотные земли. 14 га + 1 га в районе,- Лиман за хутором Петров сад. недалеко Солдатско-Степное.. Пастбище и сенокос.15га.Всего - 147га.Земля в собственности. Цена за всё	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_bykovo/zemelnye_uchastki/uchastok_147_ga_snt_dnp_2329116407
Волгоградская обл., Светлоярский р-н, Цацинское сельское поселение	1 872 000	4 680 000	2,50	Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения. 80 га лиман, 107,2 га пашня. Рядом канал оросительной системы. Электричество рядом. Можно использовать под овощи. Рядом имеются не используемые земли промышленности (возможно использование под выпас скота). 34:26:000000:2565 34:26:000000:2268 34:26:120301:65 Указана за все три участка вместе	https://www.avito.ru/bolshie_chapurniki/zemelnye_uchastki/uchastok_1872_ga_snt_dnp_4307845265
Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Мариновское сельское поселение, с. Мариновка	450 000	2 000 000	4,44	Продам земельные пай в количестве 45 гектаров(не выделенные) ,находящиеся на поле в с. Мариновка Калачёвского района Волгоградской обл. Всё оформление за счёт покупателя.	https://www.avito.ru/novyy_rogachiki/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4118292379
Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, Верхнепогромное сельское поселение, с. Верхнепогромно	946 800	1 800 000	1,90	Земельный участок сельхозназначения площадью 94,68га в 4,2км к востоку от села Верхнепогромное.Кадастровый номер 34:28:03 0004:0194.Прямая продажа от собственника.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_9468_ga_snt_dnp_3971_987499

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса.

В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 7.4 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Факторы влияния		Учитываемые факторы	
1-й уровень (страна)			
Экономические			
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения		Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости	
Социальные			
Свободное время; структура населения;		Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости	
уровень образования и культуры населения, потребности			
Физические			
Экология; природные ресурсы;		Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические	
географические; сейсмические			
Политические			
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии		Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность	
2-й уровень (город, район)			
Местоположение			
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность		Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение	
Физические характеристики			
Физические параметры; функциональная пригодность и использование		Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации	
Условия продаж			
Залоги и заллады; особые условия сделок		Мотивы продавцов и покупателей	
Временные факторы			
Дата оценки		Дата известных сделок по аналогам	
Условия финансирования			
Сроки кредитования; процентные ставки		Условия выделения средств	

Факторы влияния	Учитываемые факторы
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁵

Таблица 7.5 Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

Наименование	Значение
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.
	Наименование
	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты
	Производственно-складские объекты
	Земельные участки под ИЖС
	Земельные участки под коммерческие объекты
Местоположение	Земельные участки под производственно-складское назначение
	Земельные участки сельхозназначения
Физические характеристики	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
Размер объекта	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%
Инженерные коммуникации	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
Передаваемые права собственности	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок

⁵ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
	колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:
	- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
	- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
	- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

Перечень ценообразующих факторов для оцениваемого объект недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе.

7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах необходимых для оценки объекта.

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения: на рынке недвижимости объем предложений превышает спрос.

3. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи и сдачи в аренду недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

4. В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, расположенных в Саратовской области, находится в диапазоне от 0,40 руб./кв. м до 5,37 руб./ кв. м.

5. Стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, расположенных в Волгоградской области, находится в диапазоне от 0,97 руб./кв. м до 4,44 руб./ кв. м.

6. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

7. высокая – 1-2 мес.,
8. средняя – 3-6 мес.,
9. низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Саратовская область, Волгоградская область.
2. Тип: земельные участки с/х назначения под с/х производство.
3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.



statrileit.ru Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных...

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предл

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РБ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	21	12	10	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14	12	13	17

Примечания:

Таким образом, с учетом сказанного, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:

1. Типичный срок экспозиции составляет 11-21 месяцев, при среднем значении 14 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть юридически допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для вынесения предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта. Анализ физически возможных способов, как и анализ экономически оправданных, требует выполнения расчетов, так как размеры участка могут быть (во многих случаях) изменены путём покупки прав на прилегающие земли, а недостаточность несущей способности грунтов может быть компенсирована инженерно-строительными решениями.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчетов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчетов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

Анализ ННЭИ проходит в два этапа:

- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями. Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного.

Выводы:

Оцениваемые земельные участки - имеют категорию земель – земли сельскохозяйственного назначения. Местоположение, размеры участка оптимальны для участков под размещения сельскохозяйственного производства.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта оценки, физические, экологические условия и юридические ограничения, оценщик пришел к выводу, что вариант использования оцениваемого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием и расположением в территориальной зоне (основными, вспомогательными и условно-разрешенными видами использования) – сельскохозяйственного использования является наилучшим и наиболее эффективным.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 ФСО V:

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) обычно используют следующие подходы:

9.2.1. Доходный подход

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для

земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

Однако, при расчете величины арендной платы за пользование земельным участком, для которых отсутствует рыночная информация по сдаче в аренду аналогов, *доходный подход* является наиболее оптимальным. В случае, когда определена рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта, величину арендной платы возможно определить методом капитализации дохода (в технике рекапитализации) доходного подхода.

9.2.2. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.



В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

9.2.3. Сравнительный подход

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение

того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

•

9.3. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельные участки являются невозобновляемым активом и не подверженным износу, земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении объекта оценки.

Сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта.

Исходя из анализа структуры объекта оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости объекта оценки применение сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода обусловлено тем, что оценщик располагает достоверной и доступной информацией о ценах и характеристиках объектов, выставленных на продажу аналогичных оцениваемым объектам, имеющим сопоставимое местоположение. Наличие такой информации позволило оценщику применить сравнительный подход для оценки объектов недвижимости (метод сравнения продаж).

Доходный подход. Согласно п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом справедливой величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения справедливой стоимости земельных участков путем капитализации полученных чистых операционных доходов. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

Выбор метода оценки объекта оценки

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке справедливой стоимости объектов оценки применялся метод сравнения продаж.



10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади);
4. сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.⁶

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

10.1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качестве единицы сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки. Для земельных участков с/х назначения наиболее характерной единицей измерения является руб. за 1 га.

10.2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

- 1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
- 3) дату предложения;

⁶ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. <https://сро-юсо.рф/wp-content/uploads/qualificationexam/lib/Otsenka%20stoimosti%20nedvizhimosti.pdf>



4) независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены сопоставимо с объектом оценки: Саратовская и Волгоградская области
- имеют сопоставимое назначение и разрешенное использование: для с/х производства.
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: до даты оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

10.3. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам для сегмента рынка объекта оценки представлен в таблицах расчета стоимости объектов оценки с применением сравнительного подхода.

10.4. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м/ руб. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

На *втором этапе* выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oa} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

K – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

C_{oo} – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

C_{oa} – данные для объекта-аналога.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого

аналога, отрицательная поправка применяется - если хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

10.5. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщиком была проведена проверка ряда рассматриваемых аналогов и величину их расхождения.

Сформированный ряд из скорректированных цен предложения аналогов обрабатывался с использованием методов статистики, из данной выборки исключались цены, не соответствующие закону нормального распределения.

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению скорректированной цены.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов.

10.6. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

Таблица 10.1 Предложения по продаже для Саратовской области

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Саратовская обл., Новоузенский р-н, Радищевское муниципальное образование, пос. Карев	55 000 000	70 000 000	1,27	19.08.2024	Продаётся земля под пашню. Всего 5500га. Кустарников и деревьев нет.	https://www.avito.ru/piterka/zemelnye_uchastki/uchastok_5500_ga_snt_dnp_3459729543
2	Саратовская обл., Новоузенский р-н	2 970 000	8 910 000	3,00	19.08.2024	Нашей компанией предлагается приобрести в собственность земельные участки сельхозназначения. Сельскохозяйственные угодья представлены более чем в 8 930 гектарах. И расположены в районах Александрово-Гайский, Краснокутский, Новоузенский, Озинский и Ровенский, продается общим лотом, согласно разговора с продавцом	https://www.avito.ru/novouzensk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_snt_dnp_3868291473
3	Саратовская обл., Озинский р-н	125 180 000	375 540 000	3,00	09.08.2024	Продается земельный массив в Озинском районе Саратовской области 12518 га. Группа компаний «Русское поле»- это компания, которая на данный момент владеет более 200000 Га земли в 20 регионах Российской Федерации. Одно из направлений нашей организации продажа с/х земель.	https://www.avito.ru/ozinki/zemelnye_uchastki/uchastok_12518000_ga_snt_dnp_2180259648
4	Саратовская обл., Краснокутский р-н, Комсомольское муниципальное образование	1 050 000	1 890 000	1,80	03.08.2024	Продам земельный участок сельхозназначения площадью 105 га! Кадастровый номер: 64:17:080402:199 Земля обрабатывается, Пашня. Собственность! Без обременений.	https://www.avito.ru/krasnyy_kut/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_snt_dnp_2672602846

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
5	Саратовская обл., Марковский р-н, Зоркинское муниципальное образование, с. Семеновка, Рабочая ул.	243 900	950 000	3,90	28.08.2024	Продам поле 24 гектара, обработанное, назначение растениеводство	https://www.avito.ru/volsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2439_ga_snt_dnp_4593937802

Таблица 10.2 Предложения по продаже для Волгоградской области

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
1	Волгоградская обл., Ленинский р-н, пос. Степана Разина	1 100 000	2 500 000	2,27	Земля 110 га для производства сельскохозяйственной продукции, разведения скота, ловли рыбы, охоты, собирания грибов, ягод, отдыха, строительства, тихое место, участок ровный находится в Покровском сельском поселении, рядом Калинов ерик, пойма, поселок Степан Разин 100 метров от земельного участка. Ленинский район есть магазины, мед пункт. Участок незатопленный.	https://www.avito.ru/svetlyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_110_ga_snt_dnp_2356440052
2	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Каменское сельское поселение, пос. Каменный	320 000	700 000	2,19	Срочно. Читайте внимательно!! Земля сельхоз назначения. От канала 1,5 км и свет 1 км 500 метр. Земля на сегодня не орошаемая. Мы ставили насос и качали. Ровный участок. От п. Каменный 6 минут. От р.п Ерзовка 8 мин. Только реальные покупатели. Земля пригодная для фермы и посадки овощей, сада, зерновых культур. 2002-2004-сажали овощи (Помидоры помидор 🍅, перец 🌶, другое)-потом земля отдыхала, 2010-2012, 2016 была посадка бахчевых (🍈, дыня 🍈). 32га гектара. Есть небольшой уклон. Торг !! нет. Цена!! реальная. Просто поговорим..не беспокоить. Земля супер и документы готовы. Документы в порядке. всё готово к продаже.	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_1975787584
3	Волгоградская обл., Быковский р-н, Урало-Ахтубинское сельское поселение, пос. Катричев	2 170 000	2 500 000	1,15	Продаётся 2 земельных участка рядом общей площадью 217 гектар, земля сельскохозяйственного назначения, не солончак, подойдёт под озимые культуры, бахчевые культуры и другие, земля в собственности находится в близи посёлка Катричев в 2х километрах рядом с дорогой, земля отдохнувшая не обработана. Так же поставить Ангар зернохранилище, коровники, овощехранилище. Рассмотрю равноценный обмен квартира или авто. Кадастровые номера 34:02:110001:204, 34:02:110001:205. Торг реальному покупателю!	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_pri_morsk/zemelnye_uchastki/uchastok_217_ga_snt_dnp_1896421315
4	Волгоградская обл., Камышинский р-н, Гусёльское сельское поселение, с. Гусёлка	360 000	450 000	1,25	Продам земельный участок - луг для установки пасеки, прекрасный сенокос. Рядом лес, пруд, родники. Место тихое. Есть Подъездная дорога. Участок расположен в районе Васькин пруд. Ответы на Ваши вопросы по телефону.	https://www.avito.ru/kotovo/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_snt_dnp_333519103
5	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, Верхнепегромное сельское поселение, с. Верхнепегромно	946 800	1 800 000	1,90	Земельный участок сельхозназначения площадью 94,68га в 4,2км к востоку от села Верхнепегромное. Кадастровый номер 34:28:03 0004:0194. Прямая продажа от собственника.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volz_hskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_9468_ga_snt_dnp_3971987499

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости аналогов.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

Условия продажи (торг). Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при продаже (заключении договора аренды) недвижимости, той скидки,

которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. Корректировка для земельных участков может вноситься в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости -2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2023 г

скидки на торг

Таблица 74

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,2%	18,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	8,9%	20,5%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	8,8%	18,7%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	10,3%	25,9%

Величина корректировки принята в размере 12,6%.

Дата сделки/предложения. Дата оценки 30.09.2024 г. Все аналоги выставлены на продажу до даты оценки и актуальны на дату проведения оценки. Корректировка не требуется.

Вид права. Корректировка для земельных участков может вноситься в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости -2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2023 г:

Таблица 9

Земельные участки под пашни		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,43	1,52
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,20	1,27
	краткосрочная аренда	0,70	0,83	1,00	1,06
	общая долевая собственность	0,66	0,79	0,94	1,00

В данном случае оценивается право собственности, корректировка не требуется.

Условия рынка, условия финансирования. При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей аналогов с учетом проведения первой группы корректировок. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Месторасположение. Все аналоги расположены в Саратовской области либо в Волгоградской области, сопоставимо с объектами оценки корректировка не требуется.

Назначение, вид разрешенного использования. По данному элементу сравнения объект оценки и

аналоги сопоставимы – земли для с/х производства. Корректировка не требуется.

Общая площадь.

Корректировка для земельных участков может вноситься в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости -2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2023 г:

Таблица 33

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировки не требуются.

Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 10.3 Расчет стоимости 1 кв.м.. объектов оценки, расположенных в Саратовской области площадью от 30-100 га.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		Саратовская обл., Новоузенский р-н, Радищевское муниципальное образование, пос. Карев	Саратовская обл., Новоузенский р-н	Саратовская обл., Озинский р-н	Саратовская обл., Краснокутский р-н, Комсомольское муниципальное образование	Саратовская обл., Марковский р-н, Зоркинское муниципальное образование, с. Семеновка, Рабочая ул.
Цена сделки руб.	?	70 000 000,00	8 910 000,00	375 540 000,00	1 890 000,00	950 000,00
кв. м.		55 000 000,00	2 970 000,00	125 180 000,00	1 050 000,00	243 900,00
Площадь,га		5 500,00	297,00	12 518,00	105,00	24,39
Цена сделки за 1 га, руб.	?	12 727,2727	30 000,0000	30 000,0000	18 000,0000	38 950,3895
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-12,6	-12,6	-12,6	-12,6	-12,6
поправка, руб.		-1603,64	-3780,00	-3780,00	-2268,00	-4907,75
с поправкой на торг, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Дата сделки	сен.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Форма участка	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная
отношение к объекту оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Площадь, га	30-100	5 500,00	297,00	12 518,00	105,00	24,39
поправка на площадь, коэф.		1,22	1,12	1,22	1,12	0,91
поправка, %		22,00	12,00	22,00	12,00	-9,00
поправка, руб.		2 447,20	3 146,40	5 768,40	1 887,84	-3 063,84
с поправкой, руб.		13 570,84	29 366,40	31 988,40	17 619,84	30 978,80
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	нет	нет	нет
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		13570,84	29366,40	31988,40	17619,84	30978,80
наличие подъездных путей, наличие возможности орошения (близость к водоему).	нет	нет	нет	нет	есть	нет
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	-15,25	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	-2 687,77	0,00
с поправкой, руб.		13 570,84	29 366,40	31 988,40	14 932,07	30 978,80
Валовая коррекция, руб.		843,56	-633,60	1 988,40	-3 067,93	-7 971,59
Абсолютная валовая коррекция, %		34,60	24,60	34,60	39,85	21,60
Обратная величина валовой коррекции	0,170	0,029	0,041	0,029	0,025	0,046
Вес при согласовании	1,000	0,170	0,239	0,170	0,148	0,273
вклад в итоговую стоимость, руб.		2309,33	7028,64	5443,43	2205,98	8444,36
Откорректированная стоимость 1 га, руб.	25 432,00					
Стоимость 1 кв. м	2,54					

Таблица 10.4 Расчет стоимости 1 кв.м.. объектов оценки, расположенных в Саратовской области площадью от 30-100 га. с наличием водоема, расположенной на первой линии от дороги и т.д.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		Саратовская обл., Новоузенский р-н, Радищевское муниципальное образование, пос. Карев	Саратовская обл., Новоузенский р-н	Саратовская обл., Озинский р-н	Саратовская обл., Краснокутский р-н, Комсомольское муниципальное образование	Саратовская обл., Марковский р-н, Зоркинское муниципальное образование, с. Семеновка, Рабочая ул.
Цена сделки руб.	?	70 000 000,00	8 910 000,00	375 540 000,00	1 890 000,00	950 000,00
кв. м.		55 000 000,00	2 970 000,00	125 180 000,00	1 050 000,00	243 900,00
Площадь,га		5 500,00	297,00	12 518,00	105,00	24,39
Цена сделки за 1 га, руб.	?	12 727,2727	30 000,0000	30 000,0000	18 000,0000	38 950,3895
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-12,6	-12,6	-12,6	-12,6	-12,6
поправка, руб.		-1603,64	-3780,00	-3780,00	-2268,00	-4907,75
с поправкой на торг, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Дата сделки	сен.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Форма участка	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная
отношение к объекту оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Площадь, га	30-100	5 500,00	297,00	12 518,00	105,00	24,39
поправка на площадь, коэф.		1,22	1,12	1,22	1,12	0,91
поправка, %		22,00	12,00	22,00	12,00	-9,00
поправка, руб.		2 447,20	3 146,40	5 768,40	1 887,84	-3 063,84
с поправкой, руб.		13 570,84	29 366,40	31 988,40	17 619,84	30 978,80
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	нет	нет	нет
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		13570,84	29366,40	31988,40	17619,84	30978,80
наличие подъездных путей, наличие возможности орошения (близость к водоему).	на первой линии от дороги, наличие вблизи водоема	нет	нет	нет	есть	нет
поправка на площадь, коэф.		1,18	1,18	1,18	1,00	1,18
поправка, %		18,00	18,00	18,00	0,00	18,00
поправка, руб.		2 442,75	5 285,95	5 757,91	0,00	5 576,18
с поправкой, руб.		16 013,59	34 652,35	37 746,31	17 619,84	36 554,99
Валовая коррекция, руб.		3 286,31	4 652,35	7 746,31	-380,16	-2 395,40
Абсолютная валовая коррекция, %		52,60	42,60	52,60	24,60	39,60
Обратная величина валовой коррекции	0,127	0,019	0,023	0,019	0,041	0,025
Вес при согласовании	1,000	0,149	0,184	0,149	0,319	0,198
вклад в итоговую стоимость, руб.		2389,65	6384,90	5632,74	5622,09	7245,73
Откорректированная стоимость 1 га, руб.	27 275,00					
Стоимость 1 кв. м	2,73					

Таблица 10.5 Расчет стоимости 1 кв.м.. объектов оценки, расположенных в Саратовской области площадью от 100-1000 га.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		Саратовская обл., Новоузенский р-н, Радищевское муниципальное образование, пос. Карев	Саратовская обл., Новоузенский р-н	Саратовская обл., Озинский р-н	Саратовская обл., Краснокутский р-н, Комсомольское муниципальное образование	Саратовская обл., Марковский р-н, Зоркинское муниципальное образование, с. Семеновка, Рабочая ул.
Цена сделки руб.	?	70 000 000,00	8 910 000,00	375 540 000,00	1 890 000,00	950 000,00
кв. м.		55 000 000,00	2 970 000,00	125 180 000,00	1 050 000,00	243 900,00
Площадь,га		5 500,00	297,00	12 518,00	105,00	24,39
Цена сделки за 1 га, руб.	?	12 727,2727	30 000,0000	30 000,0000	18 000,0000	38 950,3895
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-12,6	-12,6	-12,6	-12,6	-12,6
поправка, руб.		-1603,64	-3780,00	-3780,00	-2268,00	-4907,75
с поправкой на торг, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Дата сделки	сен.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Форма участка	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная
отношение к объекту оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Площадь, га	100-1000	5 500,00	297,00	12 518,00	105,00	24,39
поправка на площадь, коэф.		1,08	1,00	1,08	1,00	0,81
поправка, %		8,00	0,00	8,00	0,00	-19,00
поправка, руб.		889,89	0,00	2 097,60	0,00	-6 468,10
с поправкой, руб.		12 013,53	26 220,00	28 317,60	15 732,00	27 574,54
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	нет	нет	нет
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		12013,53	26220,00	28317,60	15732,00	27574,54
наличие подъездных путей, наличие возможности орошения (близость к водоему).	нет	нет	нет	нет	есть	нет
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	-15,25	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	-2 399,80	0,00
с поправкой, руб.		12 013,53	26 220,00	28 317,60	13 332,20	27 574,54
Валовая коррекция, руб.		-713,75	-3 780,00	-1 682,40	-4 667,80	-11 375,85
Абсолютная валовая коррекция, %		20,60	12,60	20,60	27,85	31,60
Обратная величина валовой коррекции	0,244	0,049	0,079	0,049	0,036	0,032
Вес при согласовании	1,000	0,199	0,325	0,199	0,147	0,130
вклад в итоговую стоимость, руб.		2390,09	8528,52	5633,79	1961,65	3576,29
Откорректированная стоимость 1 га, руб.	22 090,00					
Стоимость 1 кв. м	2,21					

Таблица 10.6 Расчет стоимости 1 кв.м.. объектов оценки, расположенных в Саратовской области площадью от 1000-и более га.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		Саратовская обл., Новоузенский р-н, Радищевское муниципальное образование, пос. Карев	Саратовская обл., Новоузенский р-н	Саратовская обл., Озинский р-н	Саратовская обл., Краснокутский р-н, Комсомольское муниципальное образование	Саратовская обл., Марковский р-н, Зоркинское муниципальное образование, с. Семеновка, Рабочая ул.
Цена сделки руб.	?	70 000 000,00	8 910 000,00	375 540 000,00	1 890 000,00	950 000,00
кв. м.		55 000 000,00	2 970 000,00	125 180 000,00	1 050 000,00	243 900,00
Площадь,га		5 500,00	297,00	12 518,00	105,00	24,39
Цена сделки за 1 га, руб.	?	12 727,2727	30 000,0000	30 000,0000	18 000,0000	38 950,3895
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-12,6	-12,6	-12,6	-12,6	-12,6
поправка, руб.		-1603,64	-3780,00	-3780,00	-2268,00	-4907,75
с поправкой на торг, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Дата сделки	сен.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Форма участка	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная
отношение к объекту оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	26 220,00	26 220,00	15 732,00	34 042,64
Площадь, га	более 1000	5 500,00	297,00	12 518,00	105,00	24,39
поправка на площадь, коэф.		1,00	0,92	1,00	0,92	0,75
поправка, %		0,00	-8,00	0,00	-8,00	-25,00
поправка, руб.		0,00	-2 097,60	0,00	-1 258,56	-8 510,66
с поправкой, руб.		11 123,64	24 122,40	26 220,00	14 473,44	25 531,98
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	нет	нет	нет
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		11123,64	24122,40	26220,00	14473,44	25531,98
наличие подъездных путей, наличие возможности орошения (близость к водоему).	нет	нет	нет	нет	есть	нет
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	-15,25	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	-2 207,81	0,00
с поправкой, руб.		11 123,64	24 122,40	26 220,00	12 265,63	25 531,98
Валовая коррекция, руб.		-1 603,64	-5 877,60	-3 780,00	-5 734,37	-13 418,41
Абсолютная валовая коррекция, %		12,60	20,60	12,60	35,85	37,60
Обратная величина валовой коррекции	0,262	0,079	0,049	0,079	0,028	0,027
Вес при согласовании	1,000	0,303	0,185	0,303	0,107	0,102
вклад в итоговую стоимость, руб.		3372,66	4473,52	7949,84	1306,91	2594,14
Откорректированная стоимость 1 га, руб.	19 697,00					
Стоимость 1 кв. м	1,97					

Таблица 10.7 Расчет стоимости 1 кв.м. объектов оценки, расположенных в Волгоградской области площадью от 100-1000 га

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		Волгоградская обл., Ленинский р-н, пос. Степана Разина	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Каменское сельское поселение, пос. Каменный	Волгоградская обл., Быковский р-н, Урало- Ахтубинское сельское поселение, пос. Катричев	Волгоградская обл., Камышинский р-н, Гусельское сельское поселение, с. Гуселка	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р- н, Верхнепогромное сельское поселение, с. Верхнепогромно
Цена сделки руб.	?	2 500 000,00	700 000,00	2 500 000,00	450 000,00	1 800 000,00
кв. м.		1 100 000,00	320 000,00	2 170 000,00	360 000,00	946 800,00
Площадь,га		110,00	32,00	217,00	36,00	94,68
Цена сделки за 1 га, руб.	?	22 727,2727	21 875,0000	11 520,7373	12 500,0000	19 011,4068
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-12,6	-12,6	-12,6	-12,6	-12,6
поправка, руб.		-2863,64	-2756,25	-1451,61	-1575,00	-2395,44
с поправкой на торг, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Дата сделки	сен.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Форма участка	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная
отношение к объекту оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Площадь, га	100-1000	110,00	32,00	217,00	36,00	94,68
поправка на площадь, коэф.		1,00	0,89	1,00	0,89	0,89
поправка, %		0,00	-11,00	0,00	-11,00	-11,00
поправка, руб.		0,00	-2 103,06	0,00	-1 201,75	-1 827,76
с поправкой, руб.		19 863,64	17 015,69	10 069,12	9 723,25	14 788,21
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	нет	нет	нет
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19863,64	17015,69	10069,12	9723,25	14788,21
наличие подъездных путей, наличие возможности орошения (близость к водоему).	нет	нет	нет	нет	нет	нет
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	17 015,69	10 069,12	9 723,25	14 788,21
Валовая коррекция, руб.		-2 863,64	-4 859,31	-1 451,61	-2 776,75	-4 223,19
Абсолютная валовая коррекция, %		13,60	24,60	13,60	24,60	24,60
Обратная величина валовой коррекции	0,269	0,074	0,041	0,074	0,041	0,041
Вес при согласовании	1,000	0,273	0,151	0,273	0,151	0,151
вклад в итоговую стоимость, руб.		5429,39	2571,26	2752,23	1469,29	2234,66
Откорректированная стоимость 1 га, руб.	14 457,00					
Стоимость 1 кв. м	1,45					

Таблица 10.8 Расчет стоимости 1 кв.м. объектов оценки, расположенных в Волгоградской области площадью от 1000 га

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес		Волгоградская обл., Ленинский р-н, пос. Степана Разина	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Каменское сельское поселение, пос. Каменный	Волгоградская обл., Быковский р-н, Урало- Ахтубинское сельское поселение, пос. Катричев	Волгоградская обл., Камышинский р-н, Гусельское сельское поселение, с. Гуселка	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р- н, Верхнепогромное сельское поселение, с. Верхнепогромно
Цена сделки руб.	?	2 500 000,00	700 000,00	2 500 000,00	450 000,00	1 800 000,00
кв. м.		1 100 000,00	320 000,00	2 170 000,00	360 000,00	946 800,00
Площадь,га		110,00	32,00	217,00	36,00	94,68
Цена сделки за 1 га, руб.	?	22 727,2727	21 875,0000	11 520,7373	12 500,0000	19 011,4068
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-12,6	-12,6	-12,6	-12,6	-12,6
поправка, руб.		-2863,64	-2756,25	-1451,61	-1575,00	-2395,44
с поправкой на торг, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Дата сделки	сен.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Форма участка	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная
отношение к объекту оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		19 863,64	19 118,75	10 069,12	10 925,00	16 615,97
Площадь, га	более 1000	110,00	32,00	217,00	36,00	94,68
поправка на площадь, коэф.		0,92	0,82	0,92	0,82	0,82
поправка, %		-8,00	-18,00	-8,00	-18,00	-18,00
поправка, руб.		-1 589,09	-3 441,38	-805,53	-1 966,50	-2 990,87
с поправкой, руб.		18 274,55	15 677,38	9 263,59	8 958,50	13 625,10
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	нет	нет	нет
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		18274,55	15677,38	9263,59	8958,50	13625,10
наличие подъездных путей, наличие возможности орошения (близость к водоему).	нет	нет	нет	нет	нет	нет
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		18 274,55	15 677,38	9 263,59	8 958,50	13 625,10
Валовая коррекция, руб.		-4 452,73	-6 197,63	-2 257,14	-3 541,50	-5 386,31
Абсолютная валовая коррекция, %		21,60	31,60	21,60	31,60	31,60
Обратная величина валовой коррекции	0,188	0,046	0,032	0,046	0,032	0,032
Вес при согласовании	1,000	0,247	0,169	0,247	0,169	0,169
вклад в итоговую стоимость, руб.		4511,53	2645,56	2286,95	1511,75	2299,23
Откорректированная стоимость 1 га, руб.	13 255,00					
Стоимость 1 кв. м	1,33					

Таблица 10.9 Сводный расчет стоимости объектов оценки с применением сравнительного подхода

Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Стоимость, расчитанная с применением сравнительного подхода, руб./кв.м.	Стоимость, расчитанная с применением сравнительного подхода, руб.
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060404:38	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х. Бай Гужа.	2,21	5 301 600,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030302:51	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов.	2,21	4 241 280,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 600 000	64:22:050102:30	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов.	2,21	3 534 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080401:18	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка.	2,21	5 301 600,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:3	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков.	2,21	4 241 280,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:26	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев.	2,21	3 180 960,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:25	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай Гужа.	2,21	3 180 960,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060504:11	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букини в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка.	2,21	5 301 600,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:030402:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев.	2,21	3 180 960,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:17	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х.Щеголев.	2,54	1 678 512,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 280 000	64:22:050103:16	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х.Шукеев .	2,21	2 827 520,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050301:7	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 2,0 км по направлению на север от т.Основной, на восток от земель КФХ "Восточное", по границе с Камышковским МО	2,21	3 180 960,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков.	2,21	4 241 280,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020901:12	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка.	2,21	2 982 150,00

Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб./кв.м.	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб.
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 310 000	64:01:040101:43	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин.	2,21	5 102 790,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:080507:6	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, примерно в 3 км по направлению на северо-восток от х. Мендыгали Кудук, правая сторона дороги с. Александров-Гай - Казталовка.	2,21	4 241 280,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080508:10	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин.	2,21	5 301 600,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060402:34	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка.	2,21	5 301 600,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 160 000	64:01:070501:16	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов.	2,21	4 771 440,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 150 000	64:01:020302:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов.	2,21	6 958 350,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060503:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, район бывшей т. Соловки, от т. Соловки до границы с Республикой Казахстан.	2,21	6 361 920,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 290 000	64:01:040101:60	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО.	2,21	9 476 610,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 800 000	64:23:130101:212	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО.	2,21	19 439 200,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080506:8	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3,5 км по направлению на юго-запад от т. Жданов, левее дороги Ал-Гай - Казталовка.	2,21	5 301 600,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 360 000	64:23:000000:271	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО.	2,21	9 631 240,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 680 000	64:01:050403:104	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на юго-восток от х. Сысоев, вдоль левой стороны дороги с. Ал-Гай - х. Сысоев.	2,21	16 965 120,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 800 000	64:23:000000:272	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с. Балаши.	2,21	8 394 200,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	18 360 000	64:23:000000:270	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с. Балаши. Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго-восток.	1,97	36 163 692,00

Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб./кв.м.	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб.
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060504:8	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т. Вишневка и дорогой с. Ал-Гай -Казталовка.	2,21	10 603 200,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060404:19	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от т. Вишневка, до правой стороны дороги Ал-Гай -Казталовка.	2,21	8 482 560,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 700 000	64:01:020301:10	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Исковское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов.	2,21	5 964 300,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 400 000	64:01:020402:17	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Исковского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т. Каржавин.	2,21	11 928 600,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:080303:19	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер. Приузенское МО, в 3 км южнее	2,21	9 542 880,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 620 000	64:01:040101:55	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки.	2,21	10 205 580,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060403:13	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО примерно в 5 км по направлению на северо-восток от т. Соловки и в 5 км юго-восточнее х. Фин-Балка.	2,21	10 603 200,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 719 916	64:22:050103:15	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев.	2,21	14 844 294,44
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:060404:21	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т. Тюленев до автодороги с. АлГай- с. Казталовка.	2,21	11 663 520,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 528 096	64:22:050102:27	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер. Горькореченское МО, в 4,5 км северозападнее пруда Бардин.	2,21	7 793 564,06
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:060504:13	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, по границе с Республикой Казахстан, в том числе 768 га в 8 км восточнее х. Финбалка и 192 га в 6 км южнее х. Белоусов.	2,21	21 206 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 080 000	64:01:060302:178	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х. Бай Гужа.	1,97	19 854 576,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 300 000	64:01:010601:250	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на северо-восток от с. Луков кордон до границы с Исковским МО.	2,21	7 289 700,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060504:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от т.Соловки и в 5,5 км юговосточнее х.ФинБалка.	2,21	8 482 560,00

Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб./кв.м.	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб.
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060403:12	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 2 км по направлению на юго-восток от т. Вишневка и в 0,5 км западнее дороги с.Ал-Гай - с. Казталовка.	2,21	6 361 920,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 250 000	64:01:010902:58	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон, до газопровода САЦ-2.	2,21	18 224 250,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 970 000	64:01:010601:251	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 8 км по направлению на восток от с. Луков Кордон до границы с СПК "Южный".	2,21	6 560 730,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:030302:40	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х. Старый Жданов.	2,21	9 542 880,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:030301:5	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 3,0 км по направлению на запад от т.Новый Жданов, по границе с бывшим АО "Южное" и в 3.1 км восточнее т. Кушуков.	2,21	11 663 520,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 960 000	64:01:040101:44	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северозападнее х .Башилов.	2,21	8 747 640,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 750 000	64:01:040401:69	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	2,21	14 910 750,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 960 000	64:01:040101:28	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ	2,21	8 747 640,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 480 000	64:01:040403:103	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	2,21	7 687 320,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 067 000	64:10:160102:12	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. понаправлению на юго-восток от с. Верхазовка.	2,21	8 984 003,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 707 000	64:10:160102:11	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. понаправлению на юг от с. Верхазовка.	2,21	19 233 763,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	16 738 000	64:10: 160101:54	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка.	1,97	32 968 838,60
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:080402:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.	2,21	21 206 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 160 000	64:01:080501:8	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от х. Жданов и на запад от х. Маркин.	2,21	18 025 440,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:050403:107	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай.	2,21	9 542 880,00



Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб./кв.м.	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб.
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 720 000	64:01:070603:16	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки.	2,21	14 844 480,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050102:29	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин.	2,21	7 068 800,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 160 000	64:22:050102:28	Саратовская обл., рн Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар.	2,21	9 189 440,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:22:050104:23	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной.	2,21	8 482 560,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050101:18	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-восточнее х. Песчаный Мар.	2,21	7 068 800,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060503:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 3 км по направлению на юг от т. Соловки, по границе с Республикой Казахстан, южнее перегораживающего вала	2,73	2 618 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 720 000	64:01:070501:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	2,21	14 844 480,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 110 000	34:23:170003:33	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км юго-западнее п. Венгеловка	1,33	13 400 805,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 600 000	34:23:000000:7191	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км на юго-запад от п. Венгеловка	1,45	10 987 320,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	17 990 000	34:23:170004:12	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5 км западнее п. Венгеловка	1,33	23 845 745,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 900 000	34:23:170004:13	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км юго-западнее п. Венгеловка	1,45	2 746 830,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	640 000	64:22:121603:26	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Алгайское МО, в 2 км севернее х. Старый Пиндеев	2,73	1 745 600,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:080508:12	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	2,21	3 180 960,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 320 000	64:01:010301:148	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в 1,5 км по направлению на юго-запад от х. Новостепной	2,21	2 915 880,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060504:7	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	2,21	3 180 960,00

Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб./кв.м.	Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, руб.
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:17	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 4,5 км по направлению на юго-восток от п. Передовой, правый берег р. Большой Узень	2,73	2 618 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050502:92	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	2,21	3 180 960,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060303:22	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юг от х. Байгуза, правее дороги х. Байгуза - т. Финбалка	2,21	3 180 960,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020601:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, по границе с Новоузенским районом, примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от т. Коржавин	2,21	2 982 150,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060504:10	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от т. Фин-Балка и в 2,5 км севернее границы с Республикой Казахстан	2,73	2 618 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080507:7	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х.	2,73	2 618 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:070603:17	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5 км северо-западнее х. Соловки	2,21	3 180 960,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	450 000	64:01:020402:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	2,73	1 227 375,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:16	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от поселка Передовой, правый берег реки Большой Узень	2,73	2 618 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010802:49	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон	2,73	2 700 225,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010801:97	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 9 км по направлению на северо-восток от села Луков Кордон, правая сторона дороги "с. Луков Кордон-с. Канавка"	2,54	2 517 768,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от т. Вишневка, правая сторона дороги "с. Ал-Гай Казталовка"	2,73	2 618 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:12	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира т. Щеголев и в 1,5 км южнее т. Новостройка по границе с Бальдудиновым У.Р.	2,54	1 678 512,00

Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Стоимость, расчитанная с применением сравнительного подхода, руб./кв.м.	Стоимость, расчитанная с применением сравнительного подхода, руб.
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:34	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4км по направлению на северо- запад от х.Бирюков	2,54	1 678 512,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5км по направлению на юг от х.Новоселье	2,73	1 800 150,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:14	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км югозападнее х. Новоселье	2,73	1 800 150,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:54	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	2,73	1 800 150,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:33	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев	2,73	2 618 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:28	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х.Финбалка	2,54	2 441 472,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:35	Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер.Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа	2,54	2 441 472,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:050403:112	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х. Копылов	2,73	2 618 400,00
Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 795 000	64:01:040603:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	2,21	8 383 155,00

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт рыночной стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.

3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщик применил только один подход – сравнительный. В связи с этим согласование не требуется. результату сравнительного подхода присвоен вес 1,00.

Таблица 11.1 Согласование

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. с учетом округления
	вес			0%	0%	100%	
1	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060404:38	не применялся	не применялся	5 301 600,00	5 302 000,00
2	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030302:51	не применялся	не применялся	4 241 280,00	4 241 000,00
3	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 600 000	64:22:050102:30	не применялся	не применялся	3 534 400,00	3 534 000,00
4	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080401:18	не применялся	не применялся	5 301 600,00	5 302 000,00
5	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:3	не применялся	не применялся	4 241 280,00	4 241 000,00
6	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:26	не применялся	не применялся	3 180 960,00	3 181 000,00
7	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:25	не применялся	не применялся	3 180 960,00	3 181 000,00



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости , руб. с учетом округления
8	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060504:11	не применялся	не применялся	5 301 600,00	5 302 000,00
9	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:030402:9	не применялся	не применялся	3 180 960,00	3 181 000,00
10	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:17	не применялся	не применялся	1 678 512,00	1 679 000,00
11	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 280 000	64:22:050103:16	не применялся	не применялся	2 827 520,00	2 828 000,00
12	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050301:7	не применялся	не применялся	3 180 960,00	3 181 000,00
13	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:9	не применялся	не применялся	4 241 280,00	4 241 000,00
14	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020901:12	не применялся	не применялся	2 982 150,00	2 982 000,00
15	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 310 000	64:01:040101:43	не применялся	не применялся	5 102 790,00	5 103 000,00
16	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:080507:6	не применялся	не применялся	4 241 280,00	4 241 000,00
17	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080508:10	не применялся	не применялся	5 301 600,00	5 302 000,00
18	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060402:34	не применялся	не применялся	5 301 600,00	5 302 000,00
19	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 160 000	64:01:070501:16	не применялся	не применялся	4 771 440,00	4 771 000,00



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. с учетом округления
20	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 150 000	64:01:020302:15	не применялся	не применялся	6 958 350,00	6 958 000,00
21	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060503:15	не применялся	не применялся	6 361 920,00	6 362 000,00
22	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 290 000	64:01:040101:60	не применялся	не применялся	9 476 610,00	9 477 000,00
23	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 800 000	64:23:130101:212	не применялся	не применялся	19 439 200,00	19 439 000,00
24	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080506:8	не применялся	не применялся	5 301 600,00	5 302 000,00
25	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 360 000	64:23:000000:271	не применялся	не применялся	9 631 240,00	9 631 000,00
26	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 680 000	64:01:050403:104	не применялся	не применялся	16 965 120,00	16 965 000,00
27	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 800 000	64:23:000000:272	не применялся	не применялся	8 394 200,00	8 394 000,00
28	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	18 360 000	64:23:000000:270	не применялся	не применялся	36 163 692,00	36 164 000,00
29	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060504:8	не применялся	не применялся	10 603 200,00	10 603 000,00
30	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060404:19	не применялся	не применялся	8 482 560,00	8 483 000,00
31	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 700 000	64:01:020301:10	не применялся	не применялся	5 964 300,00	5 964 000,00



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости , руб. с учетом округления
32	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 400 000	64:01:020402:17	не применялся	не применялся	11 928 600,00	11 929 000,00
33	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:080303:19	не применялся	не применялся	9 542 880,00	9 543 000,00
34	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 620 000	64:01:040101:55	не применялся	не применялся	10 205 580,00	10 206 000,00
35	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060403:13	не применялся	не применялся	10 603 200,00	10 603 000,00
36	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 719 916	64:22:050103:15	не применялся	не применялся	14 844 294,44	14 844 000,00
37	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:060404:21	не применялся	не применялся	11 663 520,00	11 664 000,00
38	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 528 096	64:22:050102:27	не применялся	не применялся	7 793 564,06	7 794 000,00
39	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:060504:13	не применялся	не применялся	21 206 400,00	21 206 000,00
40	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 080 000	64:01:060302:178	не применялся	не применялся	19 854 576,00	19 855 000,00
41	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 300 000	64:01:010601:250	не применялся	не применялся	7 289 700,00	7 290 000,00
42	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060504:9	не применялся	не применялся	8 482 560,00	8 483 000,00
43	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060403:12	не применялся	не применялся	6 361 920,00	6 362 000,00



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости , руб. с учетом округления
44	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 250 000	64:01:010902:58	не применялся	не применялся	18 224 250,00	18 224 000,00
45	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 970 000	64:01:010601:251	не применялся	не применялся	6 560 730,00	6 561 000,00
46	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:030302:40	не применялся	не применялся	9 542 880,00	9 543 000,00
47	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:030301:5	не применялся	не применялся	11 663 520,00	11 664 000,00
48	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 960 000	64:01:040101:44	не применялся	не применялся	8 747 640,00	8 748 000,00
49	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 750 000	64:01:040401:69	не применялся	не применялся	14 910 750,00	14 911 000,00
50	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 960 000	64:01:040101:28	не применялся	не применялся	8 747 640,00	8 748 000,00
51	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 480 000	64:01:040403:103	не применялся	не применялся	7 687 320,00	7 687 000,00
52	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 067 000	64:10:160102:12	не применялся	не применялся	8 984 003,00	8 984 000,00
53	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 707 000	64:10:160102:11	не применялся	не применялся	19 233 763,00	19 234 000,00
54	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	16 738 000	64:10: 160101:54	не применялся	не применялся	32 968 838,60	32 969 000,00
55	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:080402:20	не применялся	не применялся	21 206 400,00	21 206 000,00



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости , руб. с учетом округления
56	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 160 000	64:01:080501:8	не применялся	не применялся	18 025 440,00	18 025 000,00
57	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:050403:107	не применялся	не применялся	9 542 880,00	9 543 000,00
58	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 720 000	64:01:070603:16	не применялся	не применялся	14 844 480,00	14 844 000,00
59	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050102:29	не применялся	не применялся	7 068 800,00	7 069 000,00
60	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 160 000	64:22:050102:28	не применялся	не применялся	9 189 440,00	9 189 000,00
61	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:22:050104:23	не применялся	не применялся	8 482 560,00	8 483 000,00
62	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050101:18	не применялся	не применялся	7 068 800,00	7 069 000,00
63	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060503:9	не применялся	не применялся	2 618 400,00	2 618 000,00
64	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 720 000	64:01:070501:15	не применялся	не применялся	14 844 480,00	14 844 000,00
65	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 110 000	34:23:170003:33	не применялся	не применялся	13 400 805,00	13 401 000,00
66	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 600 000	34:23:000000:7191	не применялся	не применялся	10 987 320,00	10 987 000,00
67	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	17 990 000	34:23:170004:12	не применялся	не применялся	23 845 745,00	23 846 000,00



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. с учетом округления
68	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 900 000	34:23:170004:13	не применялся	не применялся	2 746 830,00	2 747 000,00
69	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	640 000	64:22:121603:26	не применялся	не применялся	1 745 600,00	1 746 000,00
70	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:080508:12	не применялся	не применялся	3 180 960,00	3 181 000,00
71	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 320 000	64:01:010301:148	не применялся	не применялся	2 915 880,00	2 916 000,00
72	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060504:7	не применялся	не применялся	3 180 960,00	3 181 000,00
73	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:17	не применялся	не применялся	2 618 400,00	2 618 000,00
74	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050502:92	не применялся	не применялся	3 180 960,00	3 181 000,00
75	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060303:22	не применялся	не применялся	3 180 960,00	3 181 000,00
76	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020601:15	не применялся	не применялся	2 982 150,00	2 982 000,00
77	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060504:10	не применялся	не применялся	2 618 400,00	2 618 000,00
78	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080507:7	не применялся	не применялся	2 618 400,00	2 618 000,00
79	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:070603:17	не применялся	не применялся	3 180 960,00	3 181 000,00



№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости , руб. с учетом округления
80	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	450 000	64:01:020402:20	не применялся	не применялся	1 227 375,00	1 227 000,00
81	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:16	не применялся	не применялся	2 618 400,00	2 618 000,00
82	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010802:49	не применялся	не применялся	2 700 225,00	2 700 000,00
83	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010801:97	не применялся	не применялся	2 517 768,00	2 518 000,00
84	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:20	не применялся	не применялся	2 618 400,00	2 618 000,00
85	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:12	не применялся	не применялся	1 678 512,00	1 679 000,00
86	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:34	не применялся	не применялся	1 678 512,00	1 679 000,00
87	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:9	не применялся	не применялся	1 800 150,00	1 800 000,00
88	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:14	не применялся	не применялся	1 800 150,00	1 800 000,00
89	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:54	не применялся	не применялся	1 800 150,00	1 800 000,00
90	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:33	не применялся	не применялся	2 618 400,00	2 618 000,00
91	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:28	не применялся	не применялся	2 441 472,00	2 441 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. с учетом округления
92	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:35	не применялся	не применялся	2 441 472,00	2 441 000,00
93	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:050403:112	не применялся	не применялся	2 618 400,00	2 618 000,00
94	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 795 000	64:01:040603:20	не применялся	не применялся	8 383 155,00	8 383 000,00

Учет обременение объектов оценки

Земельные участки позиции №3,11,23,25,27,28,36,38,59,60,62 на дату оценки имеется обременение: аренда.

При анализе рынка установлено, что рынок аренды аналогичных объектов не развит.

Определение стоимости оцениваемого объекта методом вычисления процента от рыночной стоимости объекта недвижимости

Таким образом, расчет величины годовой рыночной арендной платы, производится по следующей формуле:

$$A = \text{Сон} * Kд, \text{ где}$$

A – величина годовой рыночной арендной платы.

Сон – справедливая стоимость объекта недвижимости.

Kд – коэффициент, отражающий доходность рынка.

Ставки капитализации принята по данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2022» под редакцией А.Л.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2022г. составляет 7,8%

Таблица 92 . Значения коэффициента капитализации.

Значения коэффициентов, усредненные по городам

России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,7%	16,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	7,4%	14,3%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	7,8%	16,8%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	10,9%	7,3%	14,4%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	7,0%	13,4%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	7,6%	15,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	8,0%	15,8%

Таким образом, справедливая стоимость годовой арендной платы за использование объектов оценки составит:

Таблица 11.2

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Ставка капитализации	Стоимость арендной платы за год, руб.	Стоимость арендной платы в месяц, руб.
Земельные участки по договору №ПИФ/487/141220/7-ЗУ от 14.12.2020г	52 327 000	7,80%	4 081 506	340 126
Земельные участки по договору №ПИФ/487/151118 от 15.11.2018г	73 628 000	7,80%	5 742 984	478 582

Таблица 11.3 Условия договора

Договор	Площадь согласно договору	Дата заключения	Арендная плата за весь период аренды, руб./мес.	Арендная плата, руб./мес./к в.м.	Срок	Дата завершения договора
Земельные участки по договору №ПИФ/487/141220/7-ЗУ от 14.12.2020г	23 688 012	14.12.2020	24 675,00	0,001	14.12.2020 - 30.03.2029	30.03.2029
Земельные участки по договору №ПИФ/487/151118 от 15.11.2018г	35 320 000	15.11.2018	22 075,00	0,001	15.11.2018 - 14.11.2028	14.11.2028

Размер арендной платы, в соответствии с договором аренды, находится на уровне ниже рыночной ставки аренды объекта оценки

Таблица 11.4

Рыночная ставка аренды, руб./кв.м.	Ставка аренды по договору, руб./кв.м.	Разница, руб./кв.м.	Оставшийся срок договора округленно, мес.
0,014	0,001	0,01	54
0,014	0,001	0,01	50

Влияние обременения на рыночную стоимость объекта оценки рассчитывалась как сумма, которую собственник недвижимого имущества потеряет за оставшийся срок договора аренды, приведенная на дату оценки.

Формула расчета текущей стоимости издержек ⁷

$$PV = A \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+r)^N}}{r} \right], \text{ где}$$

A = сумма аннуитета,

r = процентная ставка за период, соответствующая частоте выплаты аннуитета (например, годовой, ежеквартальный или ежемесячный),

N = количество аннуитетных платежей.

Формула расчета в Microsoft Excel =-ПС(r;N;A;;0)

⁷ <https://fin-accounting.ru/cfa/11/quantitative/cfa-how-to-calculate-present-value-of-series-of-cash-flows-annuity-and-perpetuity>

Таблица 11.5 Расчет издержек собственника от наличия обременений по договору №ПИФ/487/141220/7-ЗУ от 14.12.2020г

Показатель	Расчет	Источник
Количество периодов, мес. (N)	54	Расчет оценщика
Процентная ставка (r)	0,0065	Месячная ставка капитализации (Ставка капитализации / 12 мес.)
Разница в арендной ставке, руб./кв.м. (A)	0,013	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб./кв.м.	-0,60	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб.	-14 327 114	Расчет оценщика

Таблица 11.6 Расчет издержек собственника от наличия обременений по договору №ПИФ/487/151118 от 15.11.2018г

Показатель	Расчет	Источник
Количество периодов, мес. (N)	50	Расчет оценщика
Процентная ставка (r)	0,0065	Месячная ставка капитализации (Ставка капитализации / 12 мес.)
Разница в арендной ставке, руб./кв.м. (A)	0,013	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб./кв.м.	-0,55	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб.	-19 434 020	Расчет оценщика

Таблица 11.7 Стоимость справедливая составляет:

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.	Обременение аренда, руб.	Справедливая стоимость с учетом обременения, руб.
1	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060404:38	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х. Бай Гужа.	5 302 000,00	0,00	5 302 000,00
2	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030302:51	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов.	4 241 000,00	0,00	4 241 000,00
3	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 600 000	64:22:050102:30	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов.	3 534 000,00	-967 720,82	2 566 279,18
4	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080401:18	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка.	5 302 000,00	0,00	5 302 000,00
5	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:3	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков.	4 241 000,00	0,00	4 241 000,00



№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
6	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	1 440 000	64:01:060404:26	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев.	3 181 000,00	0,00	3 181 000,00
7	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	1 440 000	64:01:060404:25	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай Гужа.	3 181 000,00	0,00	3 181 000,00
8	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	2 400 000	64:01:060504:11	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго- восток от ориентира т. Букини в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка.	5 302 000,00	0,00	5 302 000,00
9	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	1 440 000	64:01:030402:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго- восток от х. Ляляев.	3 181 000,00	0,00	3 181 000,00
10	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	660 000	64:01:040603:17	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго- восток от х.Щеголев.	1 679 000,00	0,00	1 679 000,00
11	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	1 280 000	64:22:050103:16	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х.Шукеев .	2 828 000,00	-774 176,66	2 053 823,34
12	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	1 440 000	64:01:050301:7	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 2,0 км по направлению на север от т.Основной, на восток от земель КФХ "Восточное", по границе с Камышковским МО	3 181 000,00	0,00	3 181 000,00
13	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	1 920 000	64:01:030301:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков.	4 241 000,00	0,00	4 241 000,00
14	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	1 350 000	64:01:020901:12	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго- восток от с. Канавка.	2 982 000,00	0,00	2 982 000,00



№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
15	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	2 310 000	64:01:040101:43	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго- запад от х. Старухин.	5 103 000,00	0,00	5 103 000,00
16	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	1 920 000	64:01:080507:6	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, примерно в 3 км по направлению на северо- восток от х. Мендыгали Кудук, правая сторона дороги с. Александров- Гай - Казталовка.	4 241 000,00	0,00	4 241 000,00
17	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	2 400 000	64:01:080508:10	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин.	5 302 000,00	0,00	5 302 000,00
18	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	2 400 000	64:01:060402:34	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка.	5 302 000,00	0,00	5 302 000,00
19	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	2 160 000	64:01:070501:16	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго- восточнее х. Урусов.	4 771 000,00	0,00	4 771 000,00
20	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	3 150 000	64:01:020302:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго- западнее хутора Морозов.	6 958 000,00	0,00	6 958 000,00
21	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	2 880 000	64:01:060503:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровско го МО, район бывшей т. Соловки, от т.Соловки до границы с Республикой Казахстан.	6 362 000,00	0,00	6 362 000,00
22	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	4 290 000	64:01:040101:60	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО.	9 477 000,00	0,00	9 477 000,00
23	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	8 800 000	64:23:130101:212	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО.	19 439 000,00	-4 841 998,19	14 597 001,81



№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
24	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	2 400 000	64:01:080506:8	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3,5 км по направлению на юго- запад от т.Жданов, левее дороги Ал-Гай - Казталовка.	5 302 000,00	0,00	5 302 000,00
25	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	4 360 000	64:23:000000:271	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО.	9 631 000,00	-2 398 990,01	7 232 009,99
26	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	7 680 000	64:01:050403:104	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на юго-восток от х. Сысоев, вдоль левой стороны дороги с. Ал Гай - х. Сысоев.	16 965 000,00	0,00	16 965 000,00
27	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	3 800 000	64:23:000000:272	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с. Балаши.	8 394 000,00	-2 090 862,85	6 303 137,15
28	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	18 360 000	64:23:000000:270	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с. Балаши. Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго- восток.	36 164 000,00	-10 102 168,95	26 061 831,05
29	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	4 800 000	64:01:060504:8	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т. Вишневка и дорогой с. Ал-Гай - Казталовка.	10 603 000,00	0,00	10 603 000,00
30	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	3 840 000	64:01:060404:19	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от т. Вишневка, до правой стороны дороги Ал-Гай - Казталовка.	8 483 000,00	0,00	8 483 000,00
31	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	2 700 000	64:01:020301:10	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов.	5 964 000,00	0,00	5 964 000,00



№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
32	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	5 400 000	64:01:020402:17	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго- запад от т. Каржавин.	11 929 000,00	0,00	11 929 000,00
33	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	4 320 000	64:01:080303:19	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер. Приузенское МО, в 3 км южнее	9 543 000,00	0,00	9 543 000,00
34	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	4 620 000	64:01:040101:55	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо- западнее с. Камышки.	10 206 000,00	0,00	10 206 000,00
35	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	4 800 000	64:01:060403:13	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО примерно в 5 км по направлению на северо- восток от т. Соловки и в 5 км юго-восточнее х. Фин-Балка.	10 603 000,00	0,00	10 603 000,00
36	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	6 719 916	64:22:050103:15	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев.	14 844 000,00	-4 064 376,64	10 779 623,36
37	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	5 280 000	64:01:060404:21	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т. Тюленев до автодороги с. АлГай- с. Казталовка.	11 664 000,00	0,00	11 664 000,00
38	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	3 528 096	64:22:050102:27	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер. Горькореженское МО, в 4,5 км северозападнее пруда Бардин.	7 794 000,00	-2 133 882,47	5 660 117,53
39	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	9 600 000	64:01:060504:13	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, по границе с Республикой Казахстан, в том числе 768 га в 8 км восточнее х. Финбалка и 192 га в 6 км южнее х. Белоусов.	21 206 000,00	0,00	21 206 000,00
40	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	10 080 000	64:01:060302:178	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х. Бай Гужа.	19 855 000,00	0,00	19 855 000,00



№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
41	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	3 300 000	64:01:010601:250	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на северо- восток от с. Луков кордон до границы с Искровским МО.	7 290 000,00	0,00	7 290 000,00
42	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	3 840 000	64:01:060504:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от т.Соловки и в 5,5 км юговосточнее х.ФинБалка.	8 483 000,00	0,00	8 483 000,00
43	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	2 880 000	64:01:060403:12	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 2 км по направлению на юго- восток от т. Вишневка и в 0,5 км западнее дороги с.Ал-Гай -с. Казталовка.	6 362 000,00	0,00	6 362 000,00
44	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	8 250 000	64:01:010902:58	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на юго- восток от с. Луков Кордон, до газопровода САЦ-2.	18 224 000,00	0,00	18 224 000,00
45	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	2 970 000	64:01:010601:251	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 8 км по направлению на восток от с. Луков Кордон до границы с СПК "Южный".	6 561 000,00	0,00	6 561 000,00
46	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	4 320 000	64:01:030302:40	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо- восток от х. Старый Жданов.	9 543 000,00	0,00	9 543 000,00
47	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	5 280 000	64:01:030301:5	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 3,0 км по направлению на запад от т.Новый Жданов, по границе с бывшим АО "Южное" и в 3.1 км восточнее т. Кушуков.	11 664 000,00	0,00	11 664 000,00
48	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	3 960 000	64:01:040101:44	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северозападнее х .Башилов.	8 748 000,00	0,00	8 748 000,00



№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
49	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	6 750 000	64:01:040401:69	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северовосток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	14 911 000,00	0,00	14 911 000,00
50	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	3 960 000	64:01:040101:28	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ	8 748 000,00	0,00	8 748 000,00
51	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	3 480 000	64:01:040403:103	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	7 687 000,00	0,00	7 687 000,00
52	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	4 067 000	64:10:160102:12	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. понаправлению на юго-восток от с. Верхазовка.	8 984 000,00	0,00	8 984 000,00
53	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	8 707 000	64:10:160102:11	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. понаправлению на юг от с. Верхазовка.	19 234 000,00	0,00	19 234 000,00
54	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	16 738 000	64:10: 160101:54	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка.	32 969 000,00	0,00	32 969 000,00
55	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	9 600 000	64:01:080402:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.	21 206 000,00	0,00	21 206 000,00
56	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	8 160 000	64:01:080501:8	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от х. Жданов и на запад от х. Маркин.	18 025 000,00	0,00	18 025 000,00
57	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	4 320 000	64:01:050403:107	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5 км по направлению на юго- запад от с. Александров Гай.	9 543 000,00	0,00	9 543 000,00

№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
58	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	6 720 000	64:01:070603:16	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки.	14 844 000,00	0,00	14 844 000,00
59	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	3 200 000	64:22:050102:29	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее- восточнее пруда Бардин.	7 069 000,00	-1 935 441,64	5 133 558,36
60	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	4 160 000	64:22:050102:28	Саратовская обл., рн Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар.	9 189 000,00	-2 516 074,13	6 672 925,87
61	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	3 840 000	64:22:050104:23	Саратовская обл., Новоузенский район, ГорькореченскоеМО, в 2 км юго-восточнее п. Основной.	8 483 000,00	0,00	8 483 000,00
62	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	3 200 000	64:22:050101:18	Саратовская обл.,Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-восточнее х.Песчаный Мар.	7 069 000,00	-1 935 441,64	5 133 558,36
63	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	960 000	64:01:060503:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово- Гайскийрайон, территория Новоалександровского МО, примерно в 3 км по направлению на юг от т. Соловки, по границе с Республикой Казахстан, южнее перегораживающего вала	2 618 000,00	0,00	2 618 000,00
64	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	6 720 000	64:01:070501:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	14 844 000,00	0,00	14 844 000,00
65	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	10 110 000	34:23:170003:33	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км.юго- западнее п. Венгеловка	13 401 000,00	0,00	13 401 000,00
66	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	7 600 000	34:23:000000:719 1	Россия,Волгоградская обл.,Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км.на юго-запад от п. Венгеловка	10 987 000,00	0,00	10 987 000,00

№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
67	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	17 990 000	34:23:170004:12	Россия, Волгоградская обл.,Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5км. западнее п. Венгеловка	23 846 000,00	0,00	23 846 000,00
68	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	1 900 000	34:23:170004:13	Россия, Волгоградская обл.,Палласовскийрайон, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км.юго- западнее п. Венгеловка	2 747 000,00	0,00	2 747 000,00
69	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	640 000	64:22:121603:26	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Алгайское МО, в 2 км севернее х.Старый Пиндеев	1 746 000,00	0,00	1 746 000,00
70	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	1 440 000	64:01:080508:12	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	3 181 000,00	0,00	3 181 000,00
71	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	1 320 000	64:01:010301:148	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в 1,5 км по направлению на юго-запад от х .Новостепной	2 916 000,00	0,00	2 916 000,00
72	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	1 440 000	64:01:060504:7	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго- восточнее х. Финбалка	3 181 000,00	0,00	3 181 000,00
73	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	960 000	64:01:080304:17	Российская Федерация, Саратовская область,Александрово- Гайскийрайон, территория Приузенского МО, примерно в 4,5 км по направлению на юго- восток от п. Передовой, правый берег р. Большой Узень	2 618 000,00	0,00	2 618 000,00
74	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	1 440 000	64:01:050502:92	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	3 181 000,00	0,00	3 181 000,00
75	Земли сельскохозяйственного о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного о производства	1 440 000	64:01:060303:22	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово- Гайскийрайон, территория Новоалександровского МО, примерно в1,5 км по направлению на юг от х. Байгужа, правее	3 181 000,00	0,00	3 181 000,00

№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
				дороги х.Байгуза - т.Финбалка			
76	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	1 350 000	64:01:020601:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, по границе с Новоузенским районом, примерно 4,5 км по направлению на северо-восток от т. Коржавин	2 982 000,00	0,00	2 982 000,00
77	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	960 000	64:01:060504:10	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5 км по направлению на юго- восток от т. Фин-Балка и в 2,5 км севернее границы с Республикой Казахстан	2 618 000,00	0,00	2 618 000,00
78	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	960 000	64:01:080507:7	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х.	2 618 000,00	0,00	2 618 000,00
79	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	1 440 000	64:01:070603:17	Саратовская область, Александрово- Гайский район, territori я Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5 км северо- западнее х. Соловки	3 181 000,00	0,00	3 181 000,00
80	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	450 000	64:01:020402:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	1 227 000,00	0,00	1 227 000,00
81	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	960 000	64:01:080304:16	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 5 км по направлению на юго- восток от поселка Передовой, правый берег реки Большой Узень	2 618 000,00	0,00	2 618 000,00
82	Земли сельскохозяйственног о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственног о производства	990 000	64:01:010802:49	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго- восток от с. Луков Кордон	2 700 000,00	0,00	2 700 000,00



№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
83	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	990 000	64:01:010801:97	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 9км по направлению на северо- восток от села Луков Кордон, правая сторона дороги "с.Луков Кордон- с.Канавка"	2 518 000,00	0,00	2 518 000,00
84	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	960 000	64:01:060404:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5 км по направлению на юго- восток от т.Вишневка, правая сторона дороги" с. Ал-Гай Казталовка"	2 618 000,00	0,00	2 618 000,00
85	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	660 000	64:01:040603:12	Саратовская область, Александрово- Гайскийрайон, территория Камышковского МО, примерно в 3,5 км по направлению на северо- восток от ориентира т. Щеголев и в 1,5 км южнее т. Новостройка погранице с Бальдуудиновым У.Р.	1 679 000,00	0,00	1 679 000,00
86	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	660 000	64:01:040101:34	Саратовская область, Александрово- Гайскийрайон, территория Камышковского МО, примерно в 4км по направлению на северо- запад от х.Бирюков	1 679 000,00	0,00	1 679 000,00
87	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	660 000	64:01:040601:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район,территория Камышковского МО, примерно в 2,5км по направлениююг от х.Новоселье	1 800 000,00	0,00	1 800 000,00
88	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	660 000	64:01:040601:14	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км югозападнее х. Новоселье	1 800 000,00	0,00	1 800 000,00
89	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	660 000	64:01:040101:54	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО,в 4,5 км северо- западнее с. Камышки	1 800 000,00	0,00	1 800 000,00
90	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	960 000	64:01:060404:33	Саратовская область, Александрово- Гайскийрайон, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев	2 618 000,00	0,00	2 618 000,00

№ п/ п	Объект	Площадь , кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливо й стоимости , руб.	Обременени е аренда, руб.	Справедливо й стоимости с учетом обременения , руб.
91	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	960 000	64:01:060304:28	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х. Финбалка	2 441 000,00	0,00	2 441 000,00
92	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	960 000	64:01:060304:35	Саратовская область, Александрово- Гайский район, тер. Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа	2 441 000,00	0,00	2 441 000,00
93	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	960 000	64:01:050403:112	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х. Копылов	2 618 000,00	0,00	2 618 000,00
94	Земли сельскохозяйственн о назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственн о производства	3 795 000	64:01:040603:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	8 383 000,00	0,00	8 383 000,00
	Итого	351 865 012			742 103 000,00	-33 761 134,00	708 341 866,00

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость объектов недвижимости - земельных участков, по состоянию на 30.09.2024 г. составляет с учетом округления:

708 341 866,00 (Семьсот восемь миллионов триста сорок одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей, а именно:

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
1	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060404:38	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х. Бай Гужа.	5 302 000,00
2	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030302:51	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Исковское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов.	4 241 000,00
3	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 600 000	64:22:050102:30	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов.	2 566 279,18
4	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080401:18	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка.	5 302 000,00
5	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:3	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Исковского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушук.	4 241 000,00
6	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:26	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев.	3 181 000,00
7	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060404:25	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай Гужа.	3 181 000,00
8	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060504:11	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букини в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка.	5 302 000,00
9	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:030402:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Исковского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев.	3 181 000,00
10	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:17	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х. Щеголев.	1 679 000,00
11	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 280 000	64:22:050103:16	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х. Шукеев.	2 053 823,34
12	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050301:7	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 2,0 км по направлению на север от т. Основной, на восток от земель КФХ "Восточное", по границе с Камышковским МО	3 181 000,00
13	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:030301:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Исковского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушук.	4 241 000,00
14	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	1 350 000	64:01:020901:12	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Исковского	2 982 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
	использование: для сельскохозяйственного производства			МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка.	
15	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 310 000	64:01:040101:43	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин.	5 103 000,00
16	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 920 000	64:01:080507:6	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Приузенское МО, примерно в 3 км по направлению на северо-восток от х. Мендыгали Кудук, правая сторона дороги с. Александров-Гай - Казталовка.	4 241 000,00
17	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080508:10	Саратовская область, Александрово- Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин.	5 302 000,00
18	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:060402:34	Саратовская область, Александрово- Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка.	5 302 000,00
19	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 160 000	64:01:070501:16	Саратовская область, Александрово- Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов.	4 771 000,00
20	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 150 000	64:01:020302:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов.	6 958 000,00
21	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060503:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, район бывшей т. Соловки, от т. Соловки до границы с Республикой Казахстан.	6 362 000,00
22	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 290 000	64:01:040101:60	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО.	9 477 000,00
23	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 800 000	64:23:130101:212	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО.	14 597 001,81
24	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 400 000	64:01:080506:8	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3,5 км по направлению на юго-запад от т. Жданов, левее дороги Ал-Гай - Казталовка.	5 302 000,00
25	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 360 000	64:23:000000:271	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО.	7 232 009,99
26	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 680 000	64:01:050403:104	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на юго- восток от х. Сысоев, вдоль левой стороны дороги с. Ал Гай - х. Сысоев.	16 965 000,00
27	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 800 000	64:23:000000:272	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго- запад от с. Балаши.	6 303 137,15
28	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	18 360 000	64:23:000000:270	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с. Балаши. Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго- восток.	26 061 831,05
29	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060504:8	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т. Вишневка и дорогой с. Ал-Гай - Казталовка.	10 603 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
30	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060404:19	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от т. Вишневка, до правой стороны дороги Ал-Гай -Казталовка.	8 483 000,00
31	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 700 000	64:01:020301:10	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов.	5 964 000,00
32	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 400 000	64:01:020402:17	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т. Каржавин.	11 929 000,00
33	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:080303:19	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер. Приузенское МО, в 3 км южнее	9 543 000,00
34	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 620 000	64:01:040101:55	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышкское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки.	10 206 000,00
35	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 800 000	64:01:060403:13	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО примерно в 5 км по направлению на северо-восток от т. Соловки и в 5 км юго-восточнее х. Фин-Балка.	10 603 000,00
36	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 719 916	64:22:050103:15	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев.	10 779 623,36
37	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:060404:21	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т. Тюленев до автодороги с. АлГай- с. Казталовка.	11 664 000,00
38	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 528 096	64:22:050102:27	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер. Горькореченское МО, в 4,5 км северо-западнее пруда Бардин.	5 660 117,53
39	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:060504:13	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, по границе с Республикой Казахстан, в том числе 768 га в 8 км восточнее х. Финбалка и 192 га в 6 км южнее х. Белоусов.	21 206 000,00
40	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 080 000	64:01:060302:178	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х. Бай Гужа.	19 855 000,00
41	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 300 000	64:01:010601:250	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по направлению на северо-восток от с. Луков кордон до границы с Искровским МО.	7 290 000,00
42	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:01:060504:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от т. Соловки и в 5,5 км юго-восточнее х. Финбалка.	8 483 000,00
43	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 880 000	64:01:060403:12	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 2 км по направлению на юго-восток от т. Вишневка и в 0,5 км западнее дороги с. Ал-Гай -с. Казталовка.	6 362 000,00
44	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	8 250 000	64:01:010902:58	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 6 км по	18 224 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
	использование: для сельскохозяйственного производства			направлению на юго-восток от с. Луков Кордон, до газопровода САЦ-2.	
45	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	2 970 000	64:01:010601:251	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 8 км по направлению на восток от с. Луков Кордон до границы с СПК "Южный".	6 561 000,00
46	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:030302:40	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х. Старый Жданов.	9 543 000,00
47	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 280 000	64:01:030301:5	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Искровского МО примерно в 3,0 км по направлению на запад от т.Новый Жданов, по границе с бывшим АО "Южное" и в 3.1 км восточнее т. Кушуков.	11 664 000,00
48	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 960 000	64:01:040101:44	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Камышовского МО, в 2 км северозападнее х. Башилов.	8 748 000,00
49	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 750 000	64:01:040401:69	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Камышовского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	14 911 000,00
50	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 960 000	64:01:040101:28	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Камышовского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ	8 748 000,00
51	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 480 000	64:01:040403:103	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Камышовского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	7 687 000,00
52	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 067 000	64:10:160102:12	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. понаправлению на юго-восток от с. Верхазовка.	8 984 000,00
53	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 707 000	64:10:160102:11	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. понаправлению на юг от с. Верхазовка.	19 234 000,00
54	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	16 738 000	64:10: 160101:54	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка.	32 969 000,00
55	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	9 600 000	64:01:080402:20	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.	21 206 000,00
56	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	8 160 000	64:01:080501:8	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от х. Жданов и на запад от х. Маркин.	18 025 000,00
57	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 320 000	64:01:050403:107	Саратовская область, Александрово- Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай.	9 543 000,00
58	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 720 000	64:01:070603:16	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки.	14 844 000,00
59	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050102:29	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее- восточнее пруда Бардин.	5 133 558,36
60	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	4 160 000	64:22:050102:28	Саратовская обл., рн Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар.	6 672 925,87

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
61	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 840 000	64:22:050104:23	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореженское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной.	8 483 000,00
62	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 200 000	64:22:050101:18	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореженское МО, в 4,5 км северо-восточнее х.Песчаный Мар.	5 133 558,36
63	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060503:9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 3 км по направлению на юг от т. Соловки, по границе с Республикой Казахстан, южнее перегораживающего вала	2 618 000,00
64	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	6 720 000	64:01:070501:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	14 844 000,00
65	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	10 110 000	34:23:170003:33	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км юго-западнее п. Венгеловка	13 401 000,00
66	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	7 600 000	34:23:000000:7191	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км. на юго-запад от п. Венгеловка	10 987 000,00
67	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	17 990 000	34:23:170004:12	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5 км. западнее п. Венгеловка	23 846 000,00
68	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 900 000	34:23:170004:13	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	2 747 000,00
69	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	640 000	64:22:121603:26	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Алтайское МО, в 2 км севернее х. Старый Пиндеев	1 746 000,00
70	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:080508:12	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	3 181 000,00
71	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 320 000	64:01:010301:148	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в 1,5 км по направлению на юго-запад от х. Новостепной	2 916 000,00
72	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060504:7	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	3 181 000,00
73	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:17	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 4,5 км по направлению на юго-восток от п. Передовой, правый берег р. Большой Узень	2 618 000,00
74	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:050502:92	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	3 181 000,00
75	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:060303:22	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юг от х. Байгуза, правее дороги х. Байгуза - т. Финбалка	3 181 000,00
76	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 350 000	64:01:020601:15	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, по границе с Новоузенским районом,	2 982 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
				примерно 4,5 км понаправлению на северо-восток от т.Коржавин	
77	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060504:10	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от т.Фин-Балка и в 2,5 км севернее границы с Республикой Казахстан	2 618 000,00
78	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080507:7	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х.	2 618 000,00
79	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	1 440 000	64:01:070603:17	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р.Малый Узень, в 0,5 км северо-западнее х. Соловки	3 181 000,00
80	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	450 000	64:01:020402:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	1 227 000,00
81	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:080304:16	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 5 км понаправлению на юго-восток от поселка Передовой, правый берег реки Большой Узень	2 618 000,00
82	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010802:49	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго-восток от с.Луков Кordon	2 700 000,00
83	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	990 000	64:01:010801:97	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 9 км по направлению на северо-восток от села Луков Кordon, правая сторона дороги "с.Луков Кordon-с.Канавка"	2 518 000,00
84	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5 км по направлению на юго-восток от т.Вишневка, правая сторона дороги" с. Ал-Гай Казталовка"	2 618 000,00
85	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040603:12	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира т. Щеголев и в 1,5 км южнее т. Новостройка по границе с Бальдудиновым У.Р.	1 679 000,00
86	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:34	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4 км по направлению на северо-запад от х.Бирюков	1 679 000,00
87	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:9	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юг от х.Новоселье	1 800 000,00
88	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040601:14	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км югозападнее х. Новоселье	1 800 000,00
89	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	660 000	64:01:040101:54	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	1 800 000,00
90	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060404:33	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев	2 618 000,00
91	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:28	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х.Финбалка	2 441 000,00

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Местоположение объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
92	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:060304:35	Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер.Новоалександровское МО, в 5 км южнеех. Байгужа	2 441 000,00
93	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	960 000	64:01:050403:112	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х. Копылов	2 618 000,00
94	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	3 795 000	64:01:040603:20	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	8 383 000,00
	Итого				708 341 866,00

Оценщик

Носова И.П.

Директор ООО «КонТраст»



Ибрагимов Р.В.



13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/ - Официальный сайт Министерства экономического развития Республики http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://kazan.cian.ru/ , и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	- Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) - Справочник Оценщика недвижимости-2023. Земельные участки Сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А - Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- СПб.:Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

ПРИЛОЖЕНИЕ

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

www.avito.ru Участок 5500 га (СНТ, ДНП) на продажу в Питерки | Продажа земельных участков в Пи...

Участок 5500 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



70 000 000 Р

127 Р за сотку
В ипотеку от 306 371 ₽мес.
Посмотреть онлайн

Получить выгоду:
ОСАГО со скидкой до 10% в Т-Страховании Подробнее

8 933 014-21-25

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Пётр АН Город СПб
Риелтор
На Авито с января 2017
Завершено 116 объявлений

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 550000 сот. Расстояние до центра города: 26 км

Расположение
Саратовская обл., Новоузенский р-н, Радищевское муниципальное образование, пос. Карев

Скрыть карту

Об участке
Площадь: 550000 сот. Расстояние до центра города: 26 км

Расположение
Саратовская обл., Новоузенский р-н, Радищевское муниципальное образование, пос. Карев

Скрыть карту

Описание
Продается земля под пашню. Всего 5500га. Кустарников и деревьев нет.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
70 000 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: Срок ипотеки:

Сообщения

РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт,
д. 8д, помещ. 1007
Тел. (843) 206-51-73
E-mail: info@construst.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Участок 5500 га (СНТ, ДНП) на продажу в Питерки | Продажа земельных участков в Пи...

Описание
Продается земля под пашню.
Всего 5500га.
Кустарников и деревьев нет.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
70 000 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 21 900 000 Р
Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	От	До
ВТБ	От 6%	От 306 371 Р
Альфа-банк	От 6%	От 306 371 Р
Росбанк	От 6%	От 306 371 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 306 371 Р

[Перейти к банкам](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к банкам, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3459729543 - 19 августа в 09:40 - 2810 просмотров (-2 сессии) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

70 000 000 Р
127 Р за сотку
В ипотеку от 306 371 Рмес.
[Посмотреть скидку](#)
Пенсию: Банков
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании [Подробнее](#)

8 933 014-21-25

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Петр АН Гордеев СПб
Риелтор
На Авито с января 2017
Завершено 116 объявлений

5 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

[Получить уведомление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Аванс Журнал](#) [Блог](#) [Авито/Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито - крупнейший российский сервис объявлений. ©2000-2024 Авито. Все права защищены. [Политика конфиденциальности](#) [Политика обработки персональных данных](#) [Политика использования cookies](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/piterka/zelnyne_uchastki/uchastok_5500_ga_snt_dnp_3459729543

Участок 24,39 га (СНТ, ДНП) на продажу в Вольске | Продажа земельных участков в Вольске | Авито

Участок 24,39 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

Об участке
Площадь: 2439 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение
Саратовская обл., Марковский р-н, Зоринское муниципальное образование, с. Семеновка, Рабочая ул.

[Скрыть карту](#)

950 000 Р
390 Р за сотку
В ипотеку от 16 578 Рмес.
[Посмотреть скидку](#)
Пенсию: Банков
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании [Подробнее](#)

8 958 791-55-49

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с 18 июня 2024

[Подписаться на продавца](#)

[Получить уведомление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Аванс Журнал](#) [Блог](#) [Авито/Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито - крупнейший российский сервис объявлений. ©2000-2024 Авито. Все права защищены. [Политика конфиденциальности](#) [Политика обработки персональных данных](#) [Политика использования cookies](#)

Сообщения

РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел. (843) 206-51-73
E-mail: info@construst.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

www.avito.ru Участок 24,39 га (СНТ, ДНП) на продажу в Вольске | Продажа земельных участков в Вольске | Авито

Об участке
Площадь: 2439 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение
Саратовская обл., Марковский р-н, Зоринское муниципальное образование, с. Семеновка, Рабочая ул. [Скрыть карту](#)

Описание
Продан поле 24 гектара, обработанное, назначение растениеводство

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
950 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
1 185 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	От 6%	От 16 578 Р
ВТБ	От 6%	От 16 578 Р
Альфа-банк	От 6%	От 16 578 Р
Росбанк	От 6%	От 16 578 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 16 578 Р

[Перейти к выводу](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к банкету, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4593937802, 28 августа в 14:58, 13 просмотров (1-3 секунды) [Показывать](#)

950 000 Р
390 Р за сотку
В ипотеку от 16 578 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)

Рег. выдана
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании [Подробнее](#)

8 958 791-55-49

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Дмитрий
Частное лицо
18 Августа в 18 июня 2024
[Подписаться на продавца](#)

matrix
Обучение новым
высшим
отделам
Технической
Службы

matrix
Введи промокод MX4D и
получи скидку 50%
Специально для новых мастеров
Авито
[Перейти](#)

Поиск

12:14
30.08.2024

https://www.avito.ru/volsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2439_ga_snt_dnp_4593937802

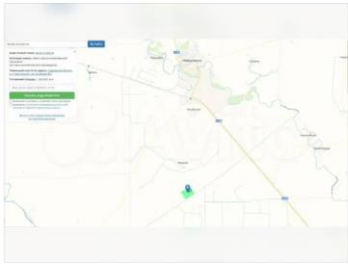
Участок 297 га (СНТ, ДНП) на продажу в Новоузенске | Продажа земельных участков в Новоузенске...

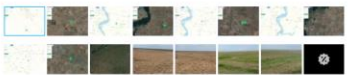
Участок 297 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 29700 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Саратовская обл., Новоузенский р-н [Показать карту](#)

Описание

Описание

Нашей компанией предлагается приобрести в собственность земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Сельскохозяйственные угодья представлены более чем в **8 930 гектарах**. И расположены в районах Александрово-Гайский, Краснокутский, Новоузенский, Озинский и Ровенский. Саратовской области.

Кадастровые номера:

- Александрово-Гайский
- 64:17:000000:4168 (2.9 га)
- Краснокутский
- 64:01:050503:17 (48 га)
- Новоузенский
- 64:22:121003:43 (128 га)
- 64:22:020102:127 (58.6 га)
- 64:22:020102:128 (87.9 га)
- 64:22:070101:114 (96 га)
- 64:22:070101:125 (128 га)
- 64:22:070201:15 (184 га)
- 64:22:050104:260 (32 га)
- 64:22:050101:1 (297 га)
- 64:22:050101:234 (160 га)
- 64:22:050102:10 (216.4 га)
- 64:22:050102:11 (1 255.5 га)
- 64:22:050102:250 (32 га)
- 64:22:050102:251 (64 га)
- 64:22:050102:264 (64 га)
- 64:22:050103:237 (32 га)

8 910 000 Р

300 Р за сотку

В ипотеку от 439 985 Р/мес. [Посмотреть онлайн](#)

8 909 021-47-73

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "Авангард" Агентство На Авито с июля 2019 Завершено 124 объявления [Реквизиты/проверка](#)

26 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо Ольга Дмитриева

Участок 297 га (СНТ, ДНП) на продажу в Новоузенске | Продажа земельных участков в Новоузенске...

Расположение

Саратовская обл., Новоузенский р-н [Показать карту](#)

Описание

Описание

Нашей компанией предлагается приобрести в собственность земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Сельскохозяйственные угодья представлены более чем в **8 930 гектарах**. И расположены в районах Александрово-Гайский, Краснокутский, Новоузенский, Озинский и Ровенский. Саратовской области.

Кадастровые номера:

- Александрово-Гайский
- 64:17:000000:4168 (2.9 га)
- Краснокутский
- 64:01:050503:17 (48 га)
- Новоузенский
- 64:22:121003:43 (128 га)
- 64:22:020102:127 (58.6 га)
- 64:22:020102:128 (87.9 га)
- 64:22:070101:114 (96 га)
- 64:22:070101:125 (128 га)
- 64:22:070201:15 (184 га)
- 64:22:050104:260 (32 га)
- 64:22:050101:1 (297 га)
- 64:22:050101:234 (160 га)
- 64:22:050102:10 (216.4 га)
- 64:22:050102:11 (1 255.5 га)
- 64:22:050102:250 (32 га)
- 64:22:050102:251 (64 га)
- 64:22:050102:264 (64 га)
- 64:22:050103:237 (32 га)

8 910 000 Р

300 Р за сотку

В ипотеку от 439 985 Р/мес. [Посмотреть онлайн](#)

8 909 021-47-73

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "Авангард" Агентство На Авито с июля 2019 Завершено 124 объявления [Реквизиты/проверка](#)

26 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо Ольга Дмитриева



www.avito.ru Участок 297 га (СНТ, ДНП) на продажу в Новоузенске | Продажа земельных участков в Новоузенске...

64-22-10102-38 (313 га)
64-22-10102-51 (313 га)
64-22-10502-61 (313 га)
64-22-10502-65 (62.3 га)
64-22-10101-74 (578.5 га)
64-22-103403-16 (32 га)
64-22-103403-8 (448 га)
64-22-104402-11 (64 га)
Озвинский
64-23-030103-302 (796 га)
64-23-140101-291 (1027 га)
64-23-150202-417 (118.5 га)
Ровенский
64-28-130101-239 (947.4 га)
64-28-130302-39 (150 га)

8 910 000 Р
300 Р за сотку
В ипотеку от 49 985 Р/мес.
[Посмотреть ссылки](#)

8 909 021-47-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Управляющая компания
"Авангард"
Агентство
На Авито с июля 2019
Завершено 124 объявления
[Результаты проверки](#)

26 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга Дмитриевна

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
8 910 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
3 573 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ВТБ	От 6%	От 49 985 Р
Альфа-банк	От 6%	От 49 985 Р
Росбанк	От 6%	От 49 985 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 49 985 Р

[Перейти к выбору](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Период к моменту: вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3868291473: 19 августа в 14:13 - 180 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/novouzensk/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_snt_dnp_3868291473



www.avito.ru Участок 105 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красном Куте | Продажа земельных участков в Красном К...

Участок 105 га (СНТ, ДНП)

1890 000 Р

180 Р за сотку
В ипотеку от 20 523 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)

Решение: **банк**
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании [Подробнее](#)

8 918 141-03-98

[Написать сообщение](#)
Отменяет автоответ

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Владимир
Агентство
На Авито с сентября 2012
Завершено 11 объявлений
[Документы проверены](#)
[Результаты проверены](#)

46 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Выгодные продажи с T-ID

Развивайтесь в команде

Об участке
Площадь: 10500 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Расположение
Саратовская обл., Краснокутский р.н, Комсомольское муниципальное образование [Показать карту](#)

Описание
Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 105 га!
Кадастровый номер:
64:17:080402:199
Земля обрабатывается, Пашня.
Собственности!
Без обременений.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 890 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 1 467 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	От	До
ВТБ	От 6%	От 20 523 Р
Альфа-банк	От 6%	От 20 523 Р
Росбанк	От 6%	От 20 523 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 20 523 Р

[Перейти к банкам](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к банкам, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

12:43 30.08.2024

https://www.avito.ru/krasnyy_kut/zelnyye_uchastki/uchastok_105_ga_snt_dnp_2672602846

www.avito.ru Участок 12518000 га (СНТ, ДНП) на продажу в Озинках | Продажа земельных участков в Озинках | ...

Участок 12518000 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



375 540 000 Р
0 Р за сотку
Почва: черноз. ОСАГО с кэшбеком до 10% в Т-Стравании Подробнее

8 958 730-12-22

Написать сообщение Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ГК Русское поле
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Элла Старцева

Выгодные продажи с T-ID

Выгодные продажи с T-ID

Об участке
Площадь: 1251800000 сот. Расстояние до центра города: 24 км

Расположение
Саратовская обл., Озинский р-н [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный массив в Озинском районе Саратовской области 12518 га.
Группа компаний «Русское поле» - это компания, которая на данный момент владеет более 200000 Га земли в 20 регионах Российской Федерации. Одно из направлений нашей организации продажа стх земель.

№2180259648 - 9 августа в 14:37 - 6481 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Реквизиты объявления Объявления Платежи Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Акции Журнал Блог Акции/Политика Мобильное приложение

Авито - сайт объявлений России. © 2000-2024 Авито. Все права защищены. Ознакомьтесь с условиями использования. Ознакомьтесь с условиями использования. Ознакомьтесь с условиями использования.

Сообщения

12:51 30.08.2024

https://www.avito.ru/ozinki/zemelnye_uchastki/uchastok_12518000_ga_snt_dnp_2180259648



www.avito.ru Участок 32 га (СНТ, ДНП) на продажу в Ерзовке | Продажа земельных участков в Ерзовке | Авито

Участок 32 га (СНТ, ДНП)

700 000 Р

219 Р за сотку
В ипотеку от 15 529 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)

Решение: банк
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании [Подробнее](#)

8 909 392-26-14

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

[Питронова](#)
Частное лицо
На Авито с мая 2018
[Документы проверены](#)
[Подписаться на продавца](#)

Не простая, а стальная
Карта с доходом до 1.2% годовых на накопительном счете
[Оформить](#)

Вакансия в Т-Банке
Берем даже без опыта

Об участке
Площадь: 3200 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р. н., Каменское сельское поселение, пос. Каменный

[Скрыть карту](#)

Описание
Срочно. Читайте внимательно! Земля сельхоз назначения. От канала 1.5 км и свет 1 км 500 метр. Земля на сегодня не орошаемая. Мы ставили насос и качали Ровный участок. От п. Каменный 6 минут. От р. Ерзовка 8 мин. Только реальные покупатели. Земля пригодна для фермы и посадки овощей, сада, зерновых культур. 2002-2004 - сажали овощи (Томиды помидоры, перцы, другие) - поток земли от канала. 2010-2012-2016 была посадка бананов (длинный). 32 га гектара. Есть небольшой уклон. Торг флет. Цена реальная. Просто поговорим, не беспокоит. Земля супер и документы готовы. Документы в порядке, всё готово к продаже.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
700 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки

https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_1975787584



www.avito.ru Участок 36 га (СНТ, ДНП) на продажу в Котово | Продажа земельных участков в Котово | Авито

Участок 36 га (СНТ, ДНП)

450 000 Р

125 Р за сотку

Почему выгодно:
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страховании Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с мая 2012
Знакелас: -480 кг СО₂

35 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 3600 сот. Расстояние до центра города: 30 км

Расположение
Волгоградская обл., Камышинский р-н, Гусевское сельское поселение, с. Гусевка [Показать карту](#)

Описание
Продам земельный участок - луг для установки пастеки, прекрасный сенокос. Рядом лес, пруд, родники. Место тихое. Есть Подъездная дорога. Участок расположен в районе Васкин пруд. Ответы на Ваши вопросы по телефону.

Выгодные продажи с T-ID

Сообщения

https://www.avito.ru/kotovo/zelnyne_uchastki/uchastok_36_ga_snt_dnp_333519103

www.avito.ru Участок 217 га (СНТ, ДНП) на продажу в Приморске | Продажа земельных участков в Приморске | Авито

Участок 217 га (СНТ, ДНП)

2 500 000 Р

115 Р за сотку

В ипотеку от 23 083 Р/мес. [Посмотреть онлайн](#)

Почему выгодно:
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страховании Подробнее

8 917 720-36-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Юлия
Агентство
На Авито с марта 2016
Завершено 37 объявлений

7 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо: Дмитрий

Об участке
Площадь: 21700 сот. Расстояние до центра города: 39 км

Расположение
Волгоградская обл., Бийковский р-н, Урало-Актубинское сельское поселение, пос. Катричев [Показать карту](#)

Описание

Выгодные продажи с T-ID

Сообщения



Участок 217 га (СНТ, ДНП) на продажу в Приморске | Продажа земельных участков в Приморске |...





Об участке

Площадь: 21700 сот. Расстояние до центра города: 39 км

Расположение

Волгоградская обл., Бывовский р. н, Урало-Актубинское сельское поселение, пос. Катричев

Показать карту

Описание

Продается 2 земельных участка рядом общей площадью 217 гектар, земля сельскохозяйственного назначения, не солончак, подойдет под озимые культуры, бахчевые культуры и другие, земля в собственности находится вблизи посёлка Катричев в 2х километрах рядом с дорогой, земля отдохнувшая не обработана. Так же поставить Ангвар зернохранилище, коровники, овощехранилище. Рассмотрю равноценный обмен квартирами или авто. Кадастровые номера 34-02-110001-204, 34-02-110001-205. Торг реальному покупателю!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

2 500 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Решить вопрос

Спросить продавца

2 500 000 Р

115 Р за сотку

В ипотеку от 23 083 Р/мес.

Посмотреть скидку

Получить выписку

ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании

Подобрать

8 917 720-36-16

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Опыт

Агентство

На Авито с марта 2014

Завершено 37 объявлений

7 объявлений пользователей

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Дмитрий

Стандартная премиальная карта

Оформить

Т БАНК

Выгодные продажи с T-ID

Развивайтесь в команде

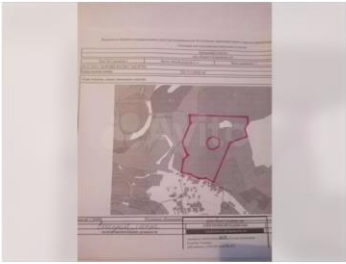
Поиск

Сообщения

1405 30.08.2024

https://www.avito.ru/svetlyy_yar/zemelnye_uchastki/uchastok_110_ga_snt_dnp_2356440052

Участок 110 га (СНТ, ДНП) на продажу в Светлом Яре | Продажа земельных участков в Светлом Яре |...





Об участке

Площадь: 11000 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Волгоградская обл., Ленинский р. н, пос. Степана Разина

Показать карту

Описание

2 500 000 Р

227 Р за сотку

В ипотеку от 23 083 Р/мес.

Посмотреть скидку

Получить выписку

ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании

Подобрать

8 988 050-11-43

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна Кузмина

Риелтор

На Авито с ноября 2020

Завершено 27 объявлений

5 объявлений пользователей

Подписаться на продавца

Стандартная премиальная карта

Оформить

Т БАНК

Выгодные продажи с T-ID

Развивайтесь в команде

Поиск

Сообщения

1408 30.08.2024

Участок 110 га (СНТ, ДНП) на продажу в Светлом Яре | Продажа земельных участков в Светлом Яр...



Об участке
Площадь: 11000 сот. Расстояние до центра города: 25 км

Расположение
Волгоградская обл., Ленинский р-н, пос. Степана Разина [Показать карту](#)

Описание
Земля 110 га для производства сельскохозяйственной продукции разведения скота, ловли рыбы, охоты, сбора грибов, ягод, отдыха, строительства, такое место, участок ровный находится в Покровском сельском поселении, рядом Калинов ерик, поляна, поселок Степан Разин 100 метров от земельного участка. Ленинский район есть магазины, мед пункт. Участок неотапливаемый.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
2 500 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 1 650 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
ВТБ	От 5.5%
Альфа-банк	От 5.5%
Росбанк	От 5.5%
Банк ДОМ.РФ	От 5.5%

2 500 000 Р
227 Р за сотку
В ипотеку от 23 083 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)
Получить выгоду
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании [Подробнее](#)

8 988 050-11-43

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Татьяна Кузмина
Риелтор
На Авито с ноября 2020
Завершено 27 объявлений

5 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Развивайтесь в команде Т-Банка

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_primorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_217_ga_snt_dnp_1896421315

Участок 94,68 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волжском | Продажа земельных участков в Волжском [...]

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 9468 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Волгоградская обл., Среднехвостинский р-н, Верхнепогоменское сельское поселение, с. Верхнепогоменное [Показать карту](#)

Описание
Земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 94,68 га в 4,2 км к востоку от села Верхнепогоменное. Кадастровый номер 34-28-03-0004-0194. Прямая продажа.

1 800 000 Р
190 Р за сотку
В ипотеку от 20 145 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)
Получить выгоду
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании [Подробнее](#)

8 917 841-22-91

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с декабря 2023
3 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Выгодные продажи с T-ID

Участок 94,68 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волжском | Продажа земельных участков в Волжском |...

Об участке
Площадь: 9468 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, Верхнепогромное сельское поселение, с. Верхнепогромное. [Показать карту](#)

Описание
Земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 94,68 га в 4,2 км к востоку от села Верхнепогромное. Кадастровый номер 34-28-03 0004-0194. Прямая продажа от собственника.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 800 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос
1 440 000 Р

Срок ипотеки
30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
ВТБ	От 6% От 20 145 Р
Альфа-банк	От 6% От 20 145 Р
Росбанк	От 6% От 20 145 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6% От 20 145 Р

1 800 000 Р
190 Р за сотку
В ипотеку от 20 145 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)
Ипотека: банки
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании. [Подробнее](#)

8 917 841-22-91

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продать? | Есть купить?

Когда можно посмотреть?

[Елена](#)
Частное лицо
На Авито с декабря 2023

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Выгодные продажи с T-ID

Сообщения

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_9468_ga_snt_dnp_39719874
99

**ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**

Диплом о профессиональной переподготовке		Носовой Ирине Петровне	
Диплом является документом установленного образца о профессиональной переподготовке		Настоящий диплом выдан	
Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности		в том, что он(а) с « <u>01</u> » <u>августа</u> <u>2014</u> г. по « <u>13</u> » <u>января</u> <u>2015</u> г.	
Регистрационный номер <u>100</u> 060005887		прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования	
		« МОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ» »	
		по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы)	
		Игравая аттестационная <u>2013</u> сессия решением от « <u> </u> » <u> </u> г.	
		удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)	
		на ведение профессиональной деятельности в сфере <u>оценочной деятельности</u> (наименование)	
		М. П.  <u>2015</u> г.	



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

Включен(а) в реестр членов от 17.08.2015 г.
Реестровый номер 1757

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 11.06.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент



А. В. Каминский

000605

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » июня 20 27 г.

РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел. (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



CON
TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



024125 - KA1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2459138957

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «27» сентября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носова Ирина Петровна РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 8803 663651 Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2023г. по 24 часа 00 минут 01.10.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 02.10.2023г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2459138957 от «27» сентября 2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись)

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ **ГАРАНТИЯ**

**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2550157498

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045530) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2024 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2550157498 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования полиса с упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен 

Страхователь

М.П.

