



+7(495) 517 3116

ПРОФ СЕРВИС

ОТЧЕТ №56 -12-16

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 285 065 012 КВ. М

Заказчик:

**ООО «КАПИТАЛ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗПИФ
рентный «Земельный»**

Исполнитель:

ООО «Профсервис»

Дата оценки:

16 декабря 2016 года

Дата составления отчета:

16 декабря 2016 года

**Цели и задача проведения оценки: Определение справедливой стоимости объекта
оценки**

Заключение о справедливой стоимости

В соответствии с Договором № О-3 от 27 января 2016 года была произведена оценка справедливой стоимости права собственности на земельные участки, общей площадью 285 065 012 кв. м.

Цель и задача проведения оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка произведена по состоянию на 16 декабря 2016 года.

Представленное заключение составлено на основании отчета об оценке №56 -12-16 от 16 декабря 2016 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Бондиным А.М.

Вышеуказанный отчет является неотъемлемой частью настоящего заключения и представляет собой единое целое. Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате рыночных исследований, а так же на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Описание оцениваемой недвижимости, источники информации и методики анализа приведены в соответствующих разделах данного Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности оценщика, а так же ограничительные условия и сделанные допущения.

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что:

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 16 декабря 2016 года округленно составляет:

3 554 760 700 (Три миллиарда пятьсот пятьдесят четыре миллиона семьсот шестьдесят тысяч семьсот) рублей.

В том числе,

Кадастровый номер участка	Кадастровая стоимость	Площадь участка (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
64:22:050101:18	1 184 000,00	3 200 000	39 904 000,00
64:22:050104:23	1 420 800,00	3 840 000	47 884 800,00
64:22:050102:28	1 539 200,00	4 160 000	51 875 200,00
64:22:050102:29	1 184 000,00	3 200 000	39 904 000,00
64:01:070603:16	1 209 600,00	6 720 000	83 798 400,00
64:01:050403:107	777 600,00	4 320 000	53 870 400,00
64:01:080501:8	1 468 800,00	8 160 000	101 755 200,00
64:01:080402:20	1 728 000,00	9 600 000	119 712 000,00
64:01:040603:17	259 200,00	660 000	208 722 860,00
64:10:160101:54	14 562 060,00	16 738 000	108 576 290,00
64:10:160102:11	7 575 090,00	8 707 000	50 715 490,00
64:10:160102:12	3 538 290,00	4 067 000	43 395 600,00
64:01:040403:103	626 400,00	3 480 000	49 381 200,00
64:01:040101:28	712 800,00	3 960 000	84 172 500,00
64:01:040401:69	1 215 000,00	6 750 000	49 381 200,00
64:01:040101:44	712 800,00	3 960 000	65 841 600,00

64:01:030301:5	950 400,00	5 280 000	53 870 400,00
64:01:030302:40	777 600,00	4 320 000	37 035 900,00
64:01:010601:251	534 600,00	2 970 000	35 913 600,00
64:01:060403:12	518 400,00	2 880 000	67 338 000,00
64:01:020402:17	972 000,00	5 400 000	47 884 800,00
64:01:060404:19	691 200,00	3 840 000	59 856 000,00
64:01:060504:8	864 000,00	4 800 000	41 899 200,00
64:01:070602:7	604 800,00	3 360 000	95 769 600,00
64:01:050403:104	1 382 400,00	7 680 000	29 928 000,00
64:01:080506:8	432 000,00	2 400 000	41 151 000,00
64:01:010601:250	594 000,00	3 300 000	43 995 357
64:22:050102:27	1 305 395,52	3 528 096	83 797 353
64:22:050103:15	2 486 368,92	6 719 916	57 611 400,00
64:01:040101:55	831 600,00	4 620 000	53 870 400,00
64:01:080303:19	777 600,00	4 320 000	33 669 000,00
64:01:020301:10	405 000,00	2 700 000	228 949 200,00
64:23:000000:270	8 629 200,00	18 360 000	47 386 000,00
64:23:000000:272	1 786 000,00	3 800 000	54 369 200,00
64:23:000000:271	2 049 200,00	4 360 000	109 736 000,00
64:23:130101:212	4 136 000,00	8 800 000	53 496 300,00
64:01:040101:60	782 496,00	4 290 000	35 913 600,00
64:01:060503:15	518 400,00	2 880 000	39 280 500,00
64:01:020302:15	574 560,00	3 150 000	47 323 650,00
64:01:040603:20	692 208,00	3 795 000	102 877 500,00
64:01:010902:58	1 485 000,00	8 250 000	47 884 800,00
64:01:060504:9	691 200,00	3 840 000	125 697 600,00
64:01:060302:178	1 814 400,00	10 080 000	119 712 000,00
64:01:060504:13	1 728 000,00	9 600 000	65 841 600,00
64:01:060404:21	950 400,00	5 280 000	59 856 000,00
64:01:060403:13	864 000,00	4 800 000	26 935 200,00
64:01:070501:16	393 984,00	2 160 000	29 928 000,00
64:01:060402:34	437 760,00	2 400 000	29 928 000,00
64:01:080508:10	360 000,00	2 400 000	23 942 400,00
64:01:080507:6	288 000,00	1 920 000	28 805 700,00
64:01:040101:43	415 800,00	2 310 000	16 834 500,00
64:01:020901:12	243 000,00	1 350 000	23 942 400,00
64:01:030301:9	345 600,00	1 920 000	17 956 800,00
64:01:050301:7	259 200,00	1 440 000	15 961 600,00
64:22:050103:16	473 600,00	1 280 000	8 230 200,00
64:01:030402:9	216 000,00	1 440 000	17 956 800,00
64:01:060504:11	432 000,00	2 400 000	29 928 000,00
64:01:060404:25	259 200,00	1 440 000	17 956 800,00
64:01:060404:26	216 000,00	1 440 000	17 956 800,00
64:01:030301:3	345 600,00	1 920 000	23 942 400,00
64:01:080401:18	432 000,00	2 400 000	29 928 000,00

64:22:050102:30	592 000,00	1 600 000	19 952 000,00
64:01:030302:51	288 000,00	1 920 000	23 942 400,00
64:01:060404:38	360 000,00	2 400 000	29 928 000,00

Полученное значение стоимости может быть рекомендовано для целей совершения сделки с объектом в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года, Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2015 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Профсервис»



Бондин А.М.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.2. Сертификат качества оценки	9
1.3. Сделанные допущения и ограничивающие условия	10
1.4. Цель оценки.....	11
1.5. Процесс оценки	12
1.6. Описание оцениваемых прав.....	12
2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	13
2.1. Местоположение объекта	13
2.2. Описание объекта оценки	13
2.3. Характеристика объекта оценки*	14
2.4. Характеристики района расположения объекта оценки.....	14
3. ОБЗОР РЫНКА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	16
3.1. Обзор рынка земельных участков Саратовской области.....	16
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
4.1. Анализ наиболее эффективного использования	18
4.2. Методология	19
4.3. Затратный подход.....	20
4.3.1. Общие методологические замечания.....	20
4.4. Рыночный подход	20
4.4.1. Общие методологические замечания.....	20
4.5. Доходный подход.....	28
4.5.1. Общие методологические замечания.....	28
4.6. Согласование результатов	30
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ	31
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	32
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	32
7.1. Правовая информация.....	32
7.2. Методическая информация	32
8. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	33

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором № О-3 от 27 января 2016 года, заключенным между Заказчиком и Исполнителем, Заказчик поручает, а Исполнитель проводит оценку Права собственности на земельные участки, общей площадью 285 065 012 кв. м.

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ: ООО «КАПИТАЛ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗПИФ рентный «Земельный», ИНН 7705934845, КПП 772501001, р\сч 407018109017000000321, ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ". Кор. счет: № 30101810300000000985, БИК: 044525985

ИСПОЛНИТЕЛЬ ОЦЕНКИ: ООО «Профсервис», ИНН 8602147372, КПП 772801001, ОГРН 1028600604680, ОКАТО 45293590000, ОКПО 57409677, ОКВЭД 70.31.2, Банковские реквизиты: р/с: 40702810801300002779 Корсчет: 30101810200000000593, БИК: 044525593 Банк: АО «Альфа-Банк», г. Москва.

Таблица 1

№ П/П	НАИМЕНОВАНИЕ	ХАРАКТЕРИСТИКА
1.	Объект оценки	Права собственности на земельные участки
2.	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
3.	Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость
4.	Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки,
5.	Дата оценки	16 декабря 2016 года
6.	Дата проведения оценки	16 декабря 2016 года
7.	Срок проведения оценки	3 (Три) рабочих дня с момента заключения договора
8.	Применяемые нормативно-правовые акты и стандарты оценки:	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" от 20 мая 2015 года N 297 ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости" от 20 мая 2015 года N 298 ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке" от 20 мая 2015 года N 299 ФСО-7: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015)

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2

№ П/П	НАИМЕНОВАНИЕ	ХАРАКТЕРИСТИКА
1.	Оцениваемый объект	Права собственности на земельные участки, общей площадью 285 065 012 кв. м
2.	Местоположение объекта	Российская Федерация, Саратовская область.
3.	Цели и задачи проведения оценки объекта оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
4.	Дата оценки	16 декабря 2016 года
5.	Основание для проведения оценки	Договор № 0-3 от 27 января 2016 года
6.	Порядковый номер отчета	№56 -12-16
7.	Дата составления отчёта	16 декабря 2016 года
8.	Заказчик	ООО «КАПИТАЛ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗПИФ рентный «Земельный»
9.	Реквизиты Заказчика	ИНН 7705934845, КПП 772501001, р\сч 40701810901700000321, ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ". Кор. счет: № 30101810300000000985, БИК: 044525985
10.	Исполнитель	ООО «Профсервис»
11.	Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
12.	Юридический адрес, реквизиты Исполнителя	ИНН 8602147372, КПП 772801001, ОКАТО 45293590000, ОКПО 57409677, ОКВЭД 70.31.2, Банковские реквизиты: р/с: 40702810801300002779 Корсчет: 30101810200000000593, БИК: 044525593 Банк: АО «Альфа-Банк», г. Москва
13.	ОГРН, дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН: 1028600604680 от 14 декабря 2002 года
14.	Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Москва, ул. Вавилова, д. 7, офис 800
15.	Юридический адрес исполнителя	117420, Москва, ул. Наметкина, д. 10«Б», стр.1

16.	Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Бондин Андрей Михайлович	
17.	Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом - Общероссийская общественная Организация "Российское общество оценщиков", регистрационный номер 700.	
18.	Страховой полис страхования ответственности оценщика	Страховой полис №022-073-000517/16, выдан ООО «Абсолют Страхование» от 31 октября 2016 года; общая страховая сумма 10 000 000 рублей. Срок действия полиса: с 31.10.2016 г. по 09.02.2018 г.	
19.	Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Документ об образовании: НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (2006г.), Диплом ПП № 983351, регистрационный номер 517.	
20.	Стаж оценочной деятельности	9 лет	
21.	Страховой полис страхования ответственности исполнителя	Страховой полис №022-073-000515/16, выдан ООО «Абсолют Страхование» от 31 октября 2016 года; общая страховая сумма 10 000 000 рублей. Срок действия полиса: с 31.10.2016 г. по 09.02.2018 г.	
22.	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные лица, кроме Оценщика не привлекались.	
23.	Статус настоящего документа	Письменная, повествовательный (развернутый) отчет об оценке	
24.	Собственник объекта	Общество с ограниченной ответственность «Феникс»	
25.	Предоставленные документы	Копии свидетельств о государственной регистрации права	
26.	Используемые стандарты	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» ФСО-1 : Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" от 20 мая 2015 года N 297 ФСО-2 : Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости" от 20 мая 2015 года N 298 ФСО-3 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке" от 20 мая 2015 года N 299 ФСО-7: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015)	
27.	Результаты оценки	Подходы	Справедливая стоимость
		Затратный	не применялся
		Сравнительный	3 554 760 700
		Доходный	не применялся

	Итоговая величина	3 554 760 700
--	-------------------	---------------

С копиями документов необходимых для оценки Пользователь отчета может ознакомиться в приложении к данному отчету.

1 2. Сертификат качества оценки

Оценщик, выполнявший данную работу, на основании своих знаний и убеждений, подтверждает что:

- все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного Отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- величина вознаграждения Оценщика никак не связана с определённой итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;
- настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к отчетам об оценке объекта оценки Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Законом РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки (ФСО) №№ 1,2,3 и 7, .
- Стандартами профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества, принятыми Всероссийской конференцией Российского Общества Оценщиков (РОО) 14 июня 1994 года.
- в процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

1 3. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Нижеследующие условия, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также тот факт, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в отчете, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются на правопреемников и исполнителей Сторон.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Документы, подтверждающие право собственности на улучшения предоставлены не были. Юридическая экспертиза прав собственности не проводилась.
- Представитель оценочной компании не производил измерительные работы на местности.
- Оценщик предполагал, что все инженерные сети и коммуникации оцениваемого объекта на дату оценки находились в исправном состоянии.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов фундамента, а также состояния грунтов, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки, кроме оговоренных в настоящем Отчете. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявленных таковых.
- В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются точными и достоверными, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации, т.к. не проводил ее проверки.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта является действительным только на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

1 4. Цель оценки

Основой выполненного отчета являются Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 27.02.2003г. №29-ФЗ), Стандарты оценки: Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

Назначением настоящего отчета является определение справедливой стоимости объекта по состоянию на 16 декабря 2016 года.

Под **справедливой стоимостью** объекта оценки понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

1 5. Процесс оценки

Оценка справедливой стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- Сбор данных и их анализ: на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости. Был проведён также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.
- Применение методов оценки объекта: в ходе проведения оценки объекта использовался рыночный подход.
- Подготовка отчёта об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчёта.

1 6. Описание оцениваемых прав

Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Феникс».

Предоставленные документы:

- Копии свидетельств о государственной регистрации права

Определение справедливой стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

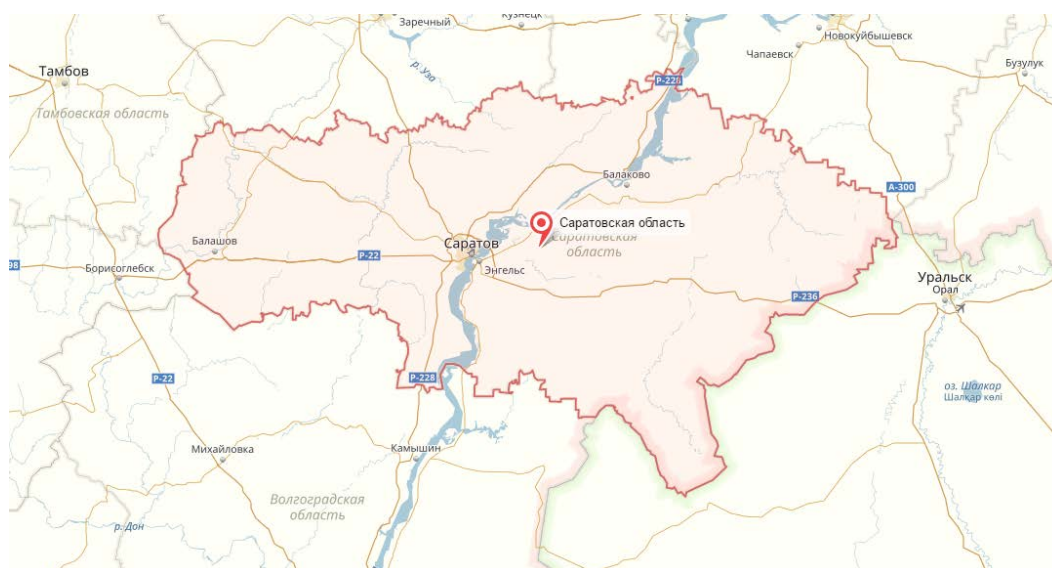
2 1. Местоположение объекта

Таблица 3

Местоположение и транспортная доступность объекта – объект оценки: земельные участки, расположенные по адресу: Российская Федерация, Саратовская область.
Состояние окружающей среды (локальное) - месторасположение объекта по загрязненности воздуха и уровню шума оценивается как хорошее.
Застроенность окружения – окружающая территория представляет собой аналогичные земельные участки

2 2. Описание объекта оценки

Местоположение



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

2.3. Характеристика объекта оценки*.

Характеристики земельных участков

Таблица 4

Наименование объекта	земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область
Общая площадь, м ²	285 065 012
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства
Вид права	Собственность
Коммуникации	
Водопровод, канализация	-
Газ	-
Электричество	-

*Характеристики объекта оценки были взяты из предоставленных Заказчиком документов. Вся документация, использованная для проведения оценки находится в архивах оценщика.

Земельные участки ровные, спокойные, имеют простые и благоприятные инженерно-геологические условия для строительства зданий на любом фундаменте.

2.4. Характеристики района расположения объекта оценки

Саратовская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Саратов. На юге граничит с Волгоградской областью, на западе — с Воронежской и Тамбовской областями, на севере — с Пензенской, Самарской, Ульяновской и Оренбургской областями, на востоке проходит государственная граница России с Казахстаном. Общая протяжённость границ составляет свыше 3500 км.

Образована 5 декабря 1936 года путём преобразования Саратовского края.

Географическое положение Саратовская область расположена на юго-востоке Европейской части России, в северной части Нижнего Поволжья. С запада на восток территория вытянута на 575 км, с севера на юг — на 330 км. Через область протекает река Волга, которая делит область на 2 части: Левобережье и Правобережье.

Природные ресурсы

Гидроэнергопотенциал области реализуется на Саратовской ГЭС в среднегодовом размере около 5,4 млрд кВт·ч электроэнергии.

Особое сельскохозяйственное значение представляют ценные обыкновенные и южные чернозёмы, широко распространённые каштановые почвы.

Область в основном достаточно обеспечена водой, кроме Волги и многочисленных рек, известны многие источники и залежи минеральных вод.

Полезные ископаемые

В области разведано более 40 малых нефтяных и газовых (значительны Степновское и Урицкое) месторождений, при неизученности основной части перспективных районов. Разведано множество месторождений горючего сланца, в том числе крупное Озинское, месторождения качественного цементного сырья, фосфоритов, строительных, балластных и стекольных песков, строительных глин и камня.

Климат

Климат в области умеренно континентальный: продолжительное сухое жаркое лето, в Левобережье значительное количество дней с температурой выше 30 °С. Зима морозная, среднее количество дней с осадками — 12—15 в месяц, с туманами — в среднем 4—10 дней в месяц, с метелями — в среднем 4—10 дней в месяц. Весна короткая. В марте возможны метели, заносы на дорогах, в среднем 5—7 дней. Дней с туманами в марте в среднем 5—9. Весной, обычно с последней декады марта по третью декаду апреля, на дорогах с твёрдым покрытием вводится ограничение на движение большегрузного автотранспорта, начало которого приурочено к переходу среднесуточной температуры через 0. Осень не отличается из года в год постоянством погоды. Устойчивый снежный покров образуется в северных районах к 25 ноября, а в центральных и южных — с 29 ноября по 8 декабря.

Весна начинается в последней декаде марта. Лето длится 4,5 месяца и делится на три периода: «предлетье», «разгар» и «спад» лета. Осень начинается в середине сентября и продолжается до начала ноября. Зима начинается в первую декаду ноября.

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

3. Обзор рынка Саратовской области

3.1. Обзор рынка земельных участков Саратовской области

Несмотря на то, что "землю больше не делают", есть огромный выбор предложений при скромном спросе. Развитие многоэтажного строительства на прилегающий к Саратову полях сделало экономически невыгодным отселение жильцов из изношенного жилого фонда, поэтому заказов на отселение в центральной части города для строительства многоэтажных домов более не поступает и идет освоение уже отселенных площадок.

Спросом пользуются небольшие участки земли от 2 до 7 соток под ИЖС в центральной части города с целью использования жилого фонда под объекты коммерческой недвижимости, благо Жилищный Кодекс РФ позволяет и "Дачная амнистия" для ИЖС пока еще действует.

Ориентировочная стоимость, которую готовы выложить покупатели за одну сотку - от 700 тысяч до 1,5 миллионов рублей. Но не все готовы отселиться за такие суммы, даже на окраине, учитывая плотность заселения собственников данного жилья и их многочисленных родственников, прописанных заблаговременно.

На формирование рынка земель, занятый промышленными предприятиями, большое влияние оказал размер кадастровой стоимости, на основе которой рассчитываются арендные платежи и цены выкупа. По-прежнему есть интерес к компактным промышленным площадкам 1-2 га, имеющих подъездные автомобильные и железнодорожные пути для логистических центров, расположенных в черте города Саратова и Энгельса. Стоимость такого складского комплекса с коммуникациями и подъездными путями, находится в пределах 10-20 млн.рублей в зависимости от состояния и наличия сооружений.

Рынок участков для ИЖС по-прежнему многообразен и доступен.

Участок в Заводском районе можно купить от 10 тысяч рублей за сотку.

Участки в Поливановке с прекрасным видом на Саратов (Солнечная поляна) - от 30 до 45 тысяч рублей за сотку.

Участки в зоне бывших пионерских лагерей Малая Поливановка (6-9 Дачная) от 40 до 90 тысяч за сотку.

Участки в районе поселка Юбилейного - от 60 до 80 рублей за сотку.

Участки в поселке Октябрьское ущелье с учетом всех коммуникаций - от 200 тысяч рублей за сотку.

Участки коммерческого назначения в Солнечном поселке под торговые павильоны - 6 соток по цене 2 миллиона рублей.

Участок для размещения автомойки на ул. Московское шоссе - 7 соток по цене 3 миллиона рублей.

Печальнее всего обстоят дела с землями сельскохозяйственного назначения. Шесть тысяч рублей за 1 га земли - средняя цена по области за сельхозугодья с хорошим бонитетом в паях. В Саратовском районе (после выделения в натуре) цены разные - от 50 тысяч за гектар до 300 тысяч за гектар, и не всегда цена зависит от месторасположения участка. Но не пользуется спросом никакая земля сельскохозяйственного назначения.

На механизм ценообразования могут повлиять два фактора:

- С 01.06.2011 г. вступят в силу новые поправки к закону "Об обороте сельскохозяйственных земель", позволяющие изымать земельные участки у собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

- возможно будет решен вопрос об использовании земель сельскохозяйственного назначения для строительства жилищ для фермеров.

Как эти факторы повлияют на рынок, можно только гадать. Явно, что изъятие земельных участков будет осуществляться не для того, чтобы передать уже единожды избавившись от своих паев сельхозпроизводителей. Значит речь идет о создании госкорпораций.

Возможность строительства дома для проживания (если будет законодательное решение этого вопроса), увеличит ликвидность лишь отдельных участков.

В целом экспроприация не приведет к расцвету бизнеса, но в любом случае часть населения, не занятая в обслуживании газо и нефтепроводов должна что-то делать.

- <http://www.s-mls.ru>

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ справедливой СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА оценки

4 1. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – это физически осуществимое, законодательно возможное, экономически целесообразное использование земельного участка в предположении отсутствия улучшений, приводящее к его максимальной стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполнен путем проверки соответствия различных вариантов использования земельного участка следующим критериям:

законодательная разрешенность (рассмотрение тех способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонообразовании в Московском регионе, ограничениям на частную инициативу, положениям об исторических зонах и экологическим законодательством);

физическая осуществимость (рассмотрение физически реальных в данном окружении способов использования);

экономическая целесообразность (рассмотрение того, какой из финансово осуществимых способов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость).

Законодательная разрешенность

Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно требованиям инженерных служб, Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС).

Перед тем, как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

В текущих рыночных условиях основными теоретически возможными вариантами использования земельного участка, позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются следующие варианты:

- строительство здания производственно-складского назначения.
- строительство здания административного назначения;
- строительство здания торгового назначения;
- многоэтажное жилищное строительство.

На основании проведенного выше анализа, Оценщик пришел к заключению о единственно возможном правовом варианте использования данного земельного участка под *размещение объекта дачного строительства*.

Физическая осуществимость

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный рельеф, спокойный. Инженерные коммуникации присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки. В связи с этим, на земельном участке возможно возведение объекта *дачного строительства*.

Экономическая целесообразность

Реалистичная оценка рыночного спроса на предполагаемое использование представляется очень важным фактором. При анализе альтернативных вариантов использования принимается во внимание спрос на каждый из вариантов и наличие других конкурирующих участков земли, удобных для подобного использования, которое и

формирует предложение. Эти факторы необходимо взвесить при анализе экономической целесообразности. Все варианты необходимо оценить с позиции потенциального дохода.

Объект оценки находится по адресу: Российская Федерация, Саратовская область. Данный регион имеет развитую инфраструктуру и характеризуется хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Для рассматриваемого участка единственным юридически разрешенным и физически возможным вариантом использования является вариант строительства *объекта дачного строительства*

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка в предположении отсутствия улучшений является строительство *дачных домов*.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений

При рассмотрении наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений необходимо провести:

- анализ текущего использования объекта,
- анализ альтернативного использования объекта с учетом его реконструкции,
- анализ альтернативного использования объекта с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых.

Текущим использованием земельного участка с учетом существующих улучшений является размещение *объектов дачного строительства*.

Одним из возможных вариантов использования объекта является вариант сноса текущих улучшений и новое строительство. Однако соответствие текущих улучшений требованиям, предъявляемым к подобным объектам, и хорошее техническое состояние элементов позволяют сделать вывод о нецелесообразности сноса существующих улучшений и строительства на их месте нового объекта.

Вывод:

Наиболее эффективным использованием земельных участков с учетом существующих улучшений является использование их как для *ведения сельскохозяйственного производства*. Это физически, юридически и финансово осуществимое использование, приводящее к максимальной стоимости данного объекта, соответствует текущему использованию земельных участков.

4 2. Методология

При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости в общем случае применяются три стандартных подхода:

- Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его справедливой стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.
- Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Справедливая стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной

информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

- рыночный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.

4 3. Затратный подход

4.3.1. Общие методологические замечания

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В то же время, применить методы затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки в полной мере не представляется возможным ввиду того, что актив в известной мере не имеет стоимости замещения.

При оценке справедливой стоимости земельных участков затратный подход не применяется.

4 4. Рыночный подход

4.4.1. Общие методологические замечания

При рыночном (сравнительном) подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Метод сравнения продаж наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

При применении метода сравнения продаж рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону справедливой стоимости исследуемого объекта.

Для определения справедливой стоимости объекта оценки методом сравнения продаж была использована информация риэлторских фирм, сети Интернет (www.goszem.ru).

Данные по объектам аналогам приведены ниже:

Расчет стоимости земельных участков расположенных в Саратовской области

Таблица 5

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область
Месторасположения	с. Таловка	с. Абашево	Лысогорский район п. Октябрьский	УСТЬ-КУРДЮМСКОЕ МО	Клещевка	Воскресенский район, Березняки (село)	Саратовский район, Багаевка (село)
Площадь, сот.	2650	2240	1840	5000	5000	3450	3200
Общая стоимость, руб.	3 200 000	2 500 000	1 800 000	7 000 000	4 000 000	6 900 000	3 000 000
Стоимость 1 сотки, руб.	1 208	1 116	978	1 400	800	2 000	938
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Контакты	Телефоны: +7 906 307-81-58, +7 902 710-43-66	Телефоны: +7 917 819-65-50	Телефоны: +7 916 244-95-89	Телефоны: 89063141665	Телефоны: +7 (906) 301-49-14	Телефоны: 89093340999	Телефоны: 89020497598,2532 70
Ссылка на источник	http://saratov.cian.ru/sale/suburban/3968950/	http://samara.cian.ru/sale/suburban/8134000/	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_18.04_ga_snt_dnp_888380915	http://kvadrat64.ru/sellland-18485.html	http://saratov.flagma.ru/50-ga-kleshchevka-saratovskogo-r-02385882.html	http://metrsaratova.ru/prodaja/zemelnye-uchastki/selskohozyaystvennogo-naznacheniya/id90988	http://metrsaratova.ru/prodaja/zemelnye-uchastki/selskohozyaystvennogo-naznacheniya/id100882

Корректировки по сравнимым продажам

Таблица 6

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Область		Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область
Общая площадь объекта	сот.	2 850 650,12	2 650	12 800	38 400	5 000,0	40 670	3 450	96 000
Дата предложения		Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Цена предложения	руб.		3 200 000	15 360 000	46 080 000	7 000 000	65 478 700	6 900 000	150 720 000
Цена за 1 сотку	руб./сот.		1 208	1 200	1 200	1 400	1 610	2 000	1 570
Цена сделки/предложения		сделки	предложения	предложения	предложения	предложения	предложения	предложения	предложения
Корректировка на торг	%		-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 056	1 049	1 049	1 224	1 407	1 748	1 372
Оцениваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент корректировки на оцениваемые права			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			1 056	1 049	1 049	1 224	1 407	1 748	1 372
Дата предложения		Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016

Корректировка на дату предложения			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			1 056	1 049	1 049	1 224	1 407	1 748	1 372
Подъездные пути		подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога
Корректировка на подъездные пути			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 056	1 049	1 049	1 224	1 407	1 748	1 372
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 056	1 049	1 049	1 224	1 407	1 748	1 372
Вид разрешенного использования		для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка на категорию земель			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 056	1 049	1 049	1 224	1 407	1 748	1 372
Площадь	сот.	2 850 650,12	2 650,00	12 800,00	38 400,00	5 000,00	40 670,00	3 450,00	96 000,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

ка на площадь									
Скорректир ованная цена	руб./ сот.		1 056	1 049	1 049	1 224	1 407	1 748	1 372
Весовой коэффициен т			0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
Средняя скорректиро ванная цена	руб./ сот.	1 247							
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	3 554 760 700							

Комментарии к таблице:

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1м² общей площади объектов сравнения. Сравнение объектов по стоимости 1м² общей площади применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организациях и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости. Чем больше аналог отличается от оцениваемого объекта, тем меньше вес ему присваивается.

Обоснование величин корректировок:

Рассматриваемые корректировки включают в себя права на объект недвижимости, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций, местоположение.

Поправка на торг – Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. В период быстрого роста цен скидки на торг существенно уменьшаются или пропадают совсем. На основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16, 2015 корректировка на торг составляет 12,6%. В связи с тем, что поправки на торг для Саратовской области отдельно нет, то оценщик использовал усредненный показатель поправки на торг.

Таблица 1.3.2.
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Белоруссия									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону		10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С. - Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	7,7	10,7	8,5	11,7	7,7	11,3	9,3	10,3	12,2
Минск	4-6	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)		9-11 (10)		10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-
Севастополь	8-12 (10)	15-19 (17)	-	15-20 (17,5)	-	16-20 (18)	-	15-21 (18)	15-20 (17,5)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	7-11 (9)	10-14 (12)	7-9 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	11-17 (14)	11-16 (13,5)
Тамбов	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)		11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам (без Севастополя)	5,4	9,2	7,6	11,1	7,3	10,3	7,7	12,9	13,6
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	3-5 (4)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	11-13 (12)

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Вид права – у всех сопоставимых объектов имеется право собственности, обременений не имеется. Поправка не принималась.

Условия финансирования – все объекты сравнения выставленные на рынок, продаются при обычных условиях, особых условий оплаты не наблюдается.

Корректировка на площадь

Учитывая, что все участки имеют большую площадь, ввод поправки не требуется.

Корректировка на подъездные пути.

Согласно риэлторским корректировкам для земельных участков (Табл. П.2.1) описанным в «Практических методах и примерах проведения сравнительных корректировок» под ред. к.т.н. Яскевича, нормой подъезда к земельному участку являются асфальтированные дороги, а грунтовые дороги, обычно расположенные на удалении от основных трасс, отрицательно влияют на стоимость. Подробно изучив месторасположение объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что подъездные пути к объекту оценки и ко всем объектам-аналогам идентичны, ввод поправки не требуется.

Корректировка на категорию земель.

Корректировка на категорию земель не вводилась, поскольку оцениваемый земельный участок, также как и все объекты-аналоги имеет одинаковую категорию земель.

Корректировка на вид разрешенного использования земель.

Корректировка на вид разрешенного использования земель не вводилась, поскольку оцениваемый земельный участок, также как и все объекты-аналоги имеет одинаковый вид разрешенного использования земель.

Таким образом, стоимость прав собственности на земельные участки общей площадью 285 065 012 кв. м по состоянию на 16 декабря 2016 года рассчитанных методом сравнения продаж, с учётом округления результата расчётов составляет:

3 554 760 700 (Три миллиарда пятьсот пятьдесят четыре миллиона семьсот шестьдесят тысяч семьсот) рублей.

В том числе,

Кадастровый номер участка	Кадастровая стоимость	Площадь участка (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
64:22:050101:18	1 184 000,00	3 200 000	39 904 000,00
64:22:050104:23	1 420 800,00	3 840 000	47 884 800,00
64:22:050102:28	1 539 200,00	4 160 000	51 875 200,00
64:22:050102:29	1 184 000,00	3 200 000	39 904 000,00
64:01:070603:16	1 209 600,00	6 720 000	83 798 400,00
64:01:050403:107	777 600,00	4 320 000	53 870 400,00
64:01:080501:8	1 468 800,00	8 160 000	101 755 200,00
64:01:080402:20	1 728 000,00	9 600 000	119 712 000,00
64:01:040603:17	259 200,00	660 000	208 722 860,00
64:10:160101:54	14 562 060,00	16 738 000	108 576 290,00
64:10:160102:11	7 575 090,00	8 707 000	50 715 490,00
64:10:160102:12	3 538 290,00	4 067 000	43 395 600,00
64:01:040403:103	626 400,00	3 480 000	49 381 200,00
64:01:040101:28	712 800,00	3 960 000	84 172 500,00
64:01:040401:69	1 215 000,00	6 750 000	49 381 200,00
64:01:040101:44	712 800,00	3 960 000	65 841 600,00
64:01:030301:5	950 400,00	5 280 000	53 870 400,00
64:01:030302:40	777 600,00	4 320 000	37 035 900,00
64:01:010601:251	534 600,00	2 970 000	35 913 600,00
64:01:060403:12	518 400,00	2 880 000	67 338 000,00
64:01:020402:17	972 000,00	5 400 000	47 884 800,00

64:01:060404:19	691 200,00	3 840 000	59 856 000,00
64:01:060504:8	864 000,00	4 800 000	41 899 200,00
64:01:070602:7	604 800,00	3 360 000	95 769 600,00
64:01:050403:104	1 382 400,00	7 680 000	29 928 000,00
64:01:080506:8	432 000,00	2 400 000	41 151 000,00
64:01:010601:250	594 000,00	3 300 000	43 995 357
64:22:050102:27	1 305 395,52	3 528 096	83 797 353
64:22:050103:15	2 486 368,92	6 719 916	57 611 400,00
64:01:040101:55	831 600,00	4 620 000	53 870 400,00
64:01:080303:19	777 600,00	4 320 000	33 669 000,00
64:01:020301:10	405 000,00	2 700 000	228 949 200,00
64:23:000000:270	8 629 200,00	18 360 000	47 386 000,00
64:23:000000:272	1 786 000,00	3 800 000	54 369 200,00
64:23:000000:271	2 049 200,00	4 360 000	109 736 000,00
64:23:130101:212	4 136 000,00	8 800 000	53 496 300,00
64:01:040101:60	782 496,00	4 290 000	35 913 600,00
64:01:060503:15	518 400,00	2 880 000	39 280 500,00
64:01:020302:15	574 560,00	3 150 000	47 323 650,00
64:01:040603:20	692 208,00	3 795 000	102 877 500,00
64:01:010902:58	1 485 000,00	8 250 000	47 884 800,00
64:01:060504:9	691 200,00	3 840 000	125 697 600,00
64:01:060302:178	1 814 400,00	10 080 000	119 712 000,00
64:01:060504:13	1 728 000,00	9 600 000	65 841 600,00
64:01:060404:21	950 400,00	5 280 000	59 856 000,00
64:01:060403:13	864 000,00	4 800 000	26 935 200,00
64:01:070501:16	393 984,00	2 160 000	29 928 000,00
64:01:060402:34	437 760,00	2 400 000	29 928 000,00
64:01:080508:10	360 000,00	2 400 000	23 942 400,00
64:01:080507:6	288 000,00	1 920 000	28 805 700,00
64:01:040101:43	415 800,00	2 310 000	16 834 500,00
64:01:020901:12	243 000,00	1 350 000	23 942 400,00
64:01:030301:9	345 600,00	1 920 000	17 956 800,00
64:01:050301:7	259 200,00	1 440 000	15 961 600,00
64:22:050103:16	473 600,00	1 280 000	8 230 200,00
64:01:030402:9	216 000,00	1 440 000	17 956 800,00
64:01:060504:11	432 000,00	2 400 000	29 928 000,00
64:01:060404:25	259 200,00	1 440 000	17 956 800,00
64:01:060404:26	216 000,00	1 440 000	17 956 800,00
64:01:030301:3	345 600,00	1 920 000	23 942 400,00
64:01:080401:18	432 000,00	2 400 000	29 928 000,00
64:22:050102:30	592 000,00	1 600 000	19 952 000,00
64:01:030302:51	288 000,00	1 920 000	23 942 400,00
64:01:060404:38	360 000,00	2 400 000	29 928 000,00

4 5. Доходный подход

4.5.1. Общие методологические замечания

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда

используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости;

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Данный метод оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, то есть к такой недвижимости, единственной целью владения которой является получение дохода.

В общем случае математическое выражение для оценки справедливой стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{I_t}{(1 + Y_t)^t}, \text{ где}$$

V_m – справедливая стоимость оцениваемого объекта;

t – текущий период;

I_t – чистый операционный доход t - периода;

Y_t – ставка дисконтирования периода t .

Ввиду отсутствия на открытом рынке предложений по аренде аналогичных объектов недвижимости Оценщик принял обоснованное решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящего отчета, ввиду необходимости ввода большого количества поправок и допущений, что существенно исказит реальную справедливую стоимость оцениваемой недвижимости.

4 6. Согласование результатов

При проведении оценки, Оценщик применил единственно возможный вариант расчета справедливой стоимости объекта оценки (сравнительный), использование которого позволяет получить результат с достаточной степенью достоверности.

Главное преимущество **затратного подхода** состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. При оценке новых или недавно построенных объектов применение затратного подхода также дает объективный результат, поскольку стоимость строительства таких объектов, как правило, более близка к справедливой стоимости.

Исходной предпосылкой применения **рыночного подхода** к оценке является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость рынка, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Доходный подход используется для оценки так называемой «приносящей доход недвижимости», то есть такой, целью владения которой является получение дохода. Доходы от владения зданием могут поступать в виде текущих и будущих денежных поступлений (как правило, периодических платежей в форме арендной платы).

Согласование результатов оценки и определение итоговой величины справедливой стоимости

Таблица 7

Показатели	Весовой коэффициент	Значения
Затратный подход, руб.	не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	1	3 554 760 700
Доходный подход, руб.	не применялся	-
Итоговая величина стоимости, руб.		3 554 760 700

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на объект оценки - земельные участки, расположенные по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, по состоянию на 16 декабря 2016 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно:

3 554 760 700 (Три миллиарда пятьсот пятьдесят четыре миллиона семьсот шестьдесят тысяч семьсот) рублей.

Оценщик

 Бондин А.М.

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ

Я, Бондин Андрей Михайлович, являясь профессиональным оценщиком, заявляю, что:

- приведённые анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями, допущениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчёта, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчёта владельцами рассматриваемого объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого объекта или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оценённого объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцениваемым имуществом - в своих действиях я поступал как независимый оценщик и размер моего вознаграждения не связан с моими выводами о стоимости оцениваемого объекта;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчёт об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с утверждёнными стандартами оценки;
- аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах: Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральные стандарты оценки 1, 2, 3, утверждённые Приказами Министерства экономического развития РФ №297, 298 и 299 от 20 мая 2015 года, Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2015 года.

Дата вступления оценки в силу 16 декабря 2016 года. Расчетная итоговая справедливая стоимость объекта оценки признаётся действительной на 16 декабря 2016 года.

Оценщик

 **Бондин А.М.**

6. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

1. Копии свидетельств о государственной регистрации права

7. Перечень данных, использованных при проведении оценки

7 1. Правовая информация

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО-1) (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2) (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3) (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299).
8. Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2015 года

7 2. Методическая информация

1. Яскевич Е.Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов.- М.: 2007.
2. Оценка справедливой стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
3. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1995.
4. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
5. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
6. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
7. Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 2008.

Кроме правовых актов, методической и технической литературы, при проведении оценки использовалась информация, размещенная на интернет-сайтах, указанных в соответствующих разделах Отчета.

8. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки

Аналог 1

Недвижимость в Саратове > Продажа > Продажа земельных участков в Саратовской области > Калининский район

коммерческая земля
Саратовская область, Калининский район, с. Таловка
[Показать на карте](#)

3 200 000 руб.
 120 755 руб. за га

[Следить за изменением цены](#)

+7 906 307-81-58, +7 902 710-43-66
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	26,5 га
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	общее пользование территории
Инвестпроект:	есть
Газ:	нет
Канализация:	нет

участок 3200 т.р. Калининский р-н/Таловское МО Земли промышленности, добычи полезных ископаемых, сельхозназначения, 7 км на северо-восток от села Таловка, возможна продажа с арендаторами, возможен обмен на недвижим, с/х технику, автотранспорт, и т.д. торг. 26 га
 id:and http://saratov.cian.ru/sale/suburban/3968950/

Продать быстрее

Просмотров: всего 35, за сегодня 1 вчера, 22:29

Realty.dmir.ru

Аналог 2

Продам земельный участок 12800.0 соток в Новоузенском районе, Саратовской области

Лот № 482130 (Печенкин 10.03.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
12 800,00 сот.	15 360 000 Р	1 200 Р
	248 571 \$	19 \$
	237 504 €	19 €

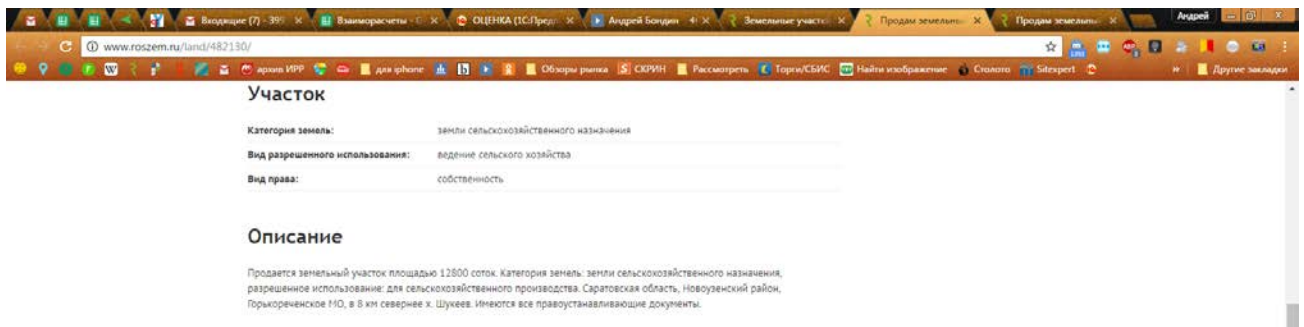
Контакты

Продавец	Игорь
Телефон	+79672749186

Участок

Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	ведение сельского хозяйства
Вид права:	собственность

Оставить отзыв



Аналог 3

Продам земельный участок 38400.0 соток в Основной п., Новоузенском районе, Саратовской области

Основной п.
Лот № 482125 (Размещен 10-05-2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
38 400.00 сот.	46 080 000 Р	1 200 Р
	745 714.5	19.5
	712 511.6	19.6

Контакты

Продавец: Игорь

Телефон: +79672749166

Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства

Вид права: собственность

Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства

Вид права: собственность

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 56400 соток в Новоузенском районе Саратовской области. Горьковеченское НО, в 2 км юго-восточнее п. Основной. Все правоустанавливающие документы в наличии. Копии по запросу.

Аналог 4

kvadrat64.ru/veiland-18485.html

Земля в Саратовской области на продажу

обновлено 15-12-2016, создано 21-11-2016

Земельный участок 50 га, САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, САРАТОВСКИЙ РАЙОН, УСТЬ-КУРДЮМСКОЕ МО
(10 км от Саратова)

7 000 000 р

Площадь участка: 50 га
Тип земли: фермерский

Цена: 7 000 000 рублей за участок
Цена за м²: 14 рублей за м²

Описание участка:
Предлагаю под строительство (коттеджного поселка, многоэтажную застройку или д.р.) участок, общей площадью 50 Га. Земли сельскохозяйственного назначения, частная собственность. Саратовская область. Усть-Курдюмское муниципальное образование, на землях СПКХ «Аграрник».

Окажем известную и квалифицированную помощь в продаже любой недвижимости. От нас: вывод специалиста, определение точной рыночной стоимости объекта после визуальной оценки, профессиональные фотографии, грамотный «продающий» рекламный текст, размещение рекламы на всех известных и работающих интернет площадках (от 80 сайтов), печатных изданиях, совместная работа с другими агентствами недвижимости (что исключает необходимость обращения в несколько агентств). ВСЕ вышеперечисленные УСЛУГИ для Вас, как для продавца, абсолютно БЕСПЛАТНЫЕ, комиссию берем только с покупателя. Работаем для Вас 24 часа в сутки, 7 дней в неделю!



После Добавить недвижимость

ФОРУМ (305)

- А. Лоренцо (из Саратова) купил? Сделка в Саратове, 107.8.139
- кто купит с ипотечной недвижимостью, 307.8.139
- В каком направлении и сколько денег в Саратове. Инвестиционные, 251.8.139
- Областная детская УН "Солнышко", 2.8.139

Империя

Справка... Личная Св... Отчеты... Справочник... Расчет зем... РЕЕСТР УЧЛ... Оценка Зем... RU 18:31 16.12.2016

kvadrat64.ru/selland-18485.html

Тип земли: фермерский

Цена: 7 000 000 рублей за участок
Цена за м²: 14 рублей за м²

Описание участка:
Предлагаю под строительство (коттеджного поселка, многоэтажную застройку или д.р.) участок, общей площадью 50 Га. Земли сельскохозяйственного назначения, частная собственность, Саратовская область, Усть-Курдюмовское муниципальное образование, на землях СПКХ «Агрария».

Окажем качественную и квалифицированную помощь в продаже любой недвижимости. От нас: выезд специалиста, определение точной рыночной стоимости объекта после визуальной оценки, профессиональные фотографии, грамотный «продающий» рекламный текст, размещение рекламы на всех известных и работающих интернет-площадках (от 80 сайтов), печатных изданиях, совместная работа с другими агентствами недвижимости (что исключает необходимость обращения в несколько агентств). ВСЕ вышеперечисленные УСЛУГИ для Вас, как для продавца, абсолютно БЕСПЛАТНЫЕ, комиссия берем только с покупателя. Работаем для Вас 24 часа в сутки, 7 дней в неделю!

Агентство недвижимости: [Imperia](#)
Персона для контактов: Екатерина
Контактный телефон: 89063141665
Внутренняя почта сайта: [Отправить сообщение](#)
E-mail: katerina@kvadrat64.ru
Доп. контакт: 590-888

Адрес этого объявления: <http://kvadrat64.ru/selland-18485.html>

16.12.2016

Аналог 5

www.roszem.ru/land/497160/

Продам земельный участок 40670.0 соток в Верхавовке с., Дергачевском районе, Саратовской области

Верхавовка с.
Лот № 497160 (Получен 09.04.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
40 670,00 сот.	65 478 700 Р	1 610 Р
	\$ 1 059 644 \$	26 \$
	\$ 1 012 463 €	25 €

Контакты

Продавец: Ольга Николаевна
Телефон: +7(925)1711692

Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства
Вид права: собственность

Описание

Уважаемые господа и дамы. Вашему вниманию на продажу предлагается прекрасный земельный участок в Саратовской области. Расположение в Дергачевском районе сразу привлекает внимание многочисленных покупателей. Общая площадь участка 40670 соток. Земли сельскохозяйственного назначения и предназначена для выращивания сельскохозяйственных культур. Развитая инфраструктура района позволит вам получать отличные урожаи и зарабатывать хороший доход. Дергачевский район - нечты связывает! Звоните прямо сейчас - наши сотрудники с радостью ответят на ваши вопросы.

**продажа земельных участков
сельскохозяйственного назначения,
Воскресенский район, Березняки (село)**

недвижимость > продажа земельных участков > сельскохозяйственного назначения

Просмотр объявления

дата объявления: 26.12.2016 г.

рубрика	продажа
тип недвижимости	земельный участок
подтип недвижимости	сельскохозяйственного назначения

Месторасположение

регион	Саратовская область
район	Воскресенский
населенный пункт	Березняки (село)

Описание

площадь земли	3450 сот. (345000 кв. м или 34,5 га)
---------------	--------------------------------------

Информация о сделке

стоимость	6900 т.руб.
-----------	-------------

Информация о продавце

имя	Александр (карточка пользователя)
Телефон	Мы будем очень благодарны, если Вы расскажете продавцу о том, что МетрСаратова помог Вам найти это объявление

СМП БАНК ставка: 13%
срок: 20 лет
первый взнос: 30%

Подробнее на сайте www.smpbank.ru
Ежемесячный платеж: 56588 руб.*
*предварительный расчет
[Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)

Эксклюзивные предложения

Войдите на сайт через один из сервисов или используйте логин и пароль, зачем входить на сайт?

почему лучше через сторонний сервис?
Логин Пароль Войти
восстановить доступ регистрации

Архитектурная фото-панорама и в офисе
www.белый-ключ.рф
ВОДА ДЛЯ ЖИЗНИ

Ежегодный проект МетрСаратова ВИД ИЗ ОКНА
более 900 эксклюзивных фото Саратовских достопримечательностей доступны онлайн

Специальное предложение

ЖК Центральный
Энгельсский район, Энгельс (город), ул. Полиграфическая 8а
вместе с ЖК «Центральный» - это очевидное преимущество!

Поделись с друзьями:

Аналог 7

Оставить отзыв

www.roszem.ru/land/497146/

Реклама

Продам земельный участок 960.0 гектар в Александрове-Гайском районе, Саратовской области

Лот № 497146 (Получен 09.04.2018)

Площадь	Цена	Цена за сотку
960.00 Га	150 720 000 Р	1 570 Р
	2 419 107 \$	25 \$
	2 330 504 €	24 €

Контакты

Продавец	Ирина Анатольевна
Телефон	+7(925)0167626

Участок

Категория земли:	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	ведение сельского хозяйства
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога

www.roszem.ru/land/497146/

Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства

Вид права: собственность

Транспортная доступность: подведена автодорога

Описание

Продается земельный участок общей площадью 960Га. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Прикузнецкого МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.