является членом НЕККОМЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» №00016 от 28 августа 2013 г.

ОТЧЕТ

№ 107/03

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости права собственности комплекса земельных участков общей площадью 355 225 012 кв.м состоящего из 95 участков, расположенных по адресам: Волгоградская обл., Палласовский район; Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоузенский район, Озинский район, Дергачевский район

Дата оценки: 26 марта 2018 года
Дата составления: 26 марта 2018 года
Заказчик: ООО «КАПИТАЛ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗПИФ рентный «Земельный»
Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

Москва, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 10
1.1. Основные факты и выводы 10
1.2. Задание на оценку 20
1.3. Сведения об оценщике и заказчике 21
1.4. Сертификат качества оценки 22
1.5. Допущения и ограничивающие условия 22
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности. 24
2. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ 26
2.1. Идентификация Объекта оценки 26
2.2. Имущественные права на Объект оценки 26
2.3. Цель оценки 26
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки 26
2.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки 26
2.6. Дата оценки 26
2.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценки 26
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 27
3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА РАПОЛОЖЕННОГО В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ 27
3.1.1. Анализ местоположения 27
3.1.2. Краткая характеристика земельных участков 30
4.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 41
4.1.ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ЯНВАРЬ 2018 Г. 41
4.2.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 43
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 44
4.3.1. Обзор рынка земли в Волгоградской области 44
4.3.2. Обзор рынка земли в Саратовской области 47
4.3.АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 48
4.4.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 51
4.5.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА 52
5.ОЦЕНКА ОБЪЕКТА 52
5.1.Описание процесса оценки 52
5.1.1.Подробное описание процесса оценки 52
5.2. Методология оценки 54
5.2.1. Метод сравнения продаж 54
5.2.2. Метод выделения 54
5.2.3. Метод распределения 55
5.2.4. Метод капитализации земельной ренты 55
5.2.5. Метод остатка 56
5.2.6. Метод предполагаемого использования 56
5.2.7. Выбор подходов и методов 56
5.3. Анализ наиболее эффективного использования 56
- земли сельскохозяйственного назначения 57
5.4. Сравнительный подход 57
5.4.1. Внесение корректировок 58
5.4.2. ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК 58
Таблица 13 63
ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ 65
Таблица 13 65
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 72

ОБЪЕКТА 72
7. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ 78
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 79
Принтскрины аналогов 79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 85
Документы на Объекты оценки 85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 181
Документы на Оценщика и организацию 181

101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1
тел. (495) 625-03-73, 624-07-78, 621-09-72
факс (495) 624-09-30
www.ozf.ru
e-mail: info@ozf.ru

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 107/03 от 26 марта 2018 года

В соответствии с Заданием на оценку №1 от 22 марта 2018 года на проведение оценки имущества, составляющего ЗПИФ рентный «Земельный», эксперты ООО «ОЗФ ГРУПП» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости права собственности комплекса земельных участков общей площадью 355 225 012 кв.м состоящего из 95 участков, расположенных по адресам: Волгоградская обл., Палласовский район; Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоузенский район, Озинский район, Дергачевский район.

Оценка проводилась на дату 26 марта 2018 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений: **справедливая (рыночная) стоимость права собственности комплекса** земельных участков, общей площадью 355 225 012 кв.м состоящего из 95 участков, расположенных по адресам: Волгоградская обл., Палласовский район; Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоузенский район, Озинский район, Дергачевский район **по состоянию на 26 марта 2018 года составляет:**

8 695 085 909 (Восемь миллиардов шестьсот девяносто пять миллионов восемьдесят пять тысяч девятьсот девять) рублей, в том числе:

Таблица 1

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
1	64:01:040603:20	379,50	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	103 048 798
2	64:22:050101:18	320,00	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-восточнее х. Песчаный Мар	86 892 267
3	64:22:050104:23	384,00	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной	104 270 720
4	64:22:050102:28	416,00	Саратовская обл., р-н Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар	112 959 947
5	64:22:050102:29	320,00	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин	86 892 267
6	64:01:070603:16	672,00	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки	182 473 760
7	64:01:050403:107	432,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5 км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай	117 304 560
8	64:01:080501:8	816,00	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	221 575 280
9	64:01:080402:20	960,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов	260 676 800

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
10	64:10: 160101:54	1 673,80	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка	454 500 862
11	64:10:160102:11	870,70	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. по направлению на юг от с. Верхазовка	236 428 427
12	64:10:160102:12	406,70	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. по направлению на юго-восток от с. Верхазовка	110 434 640
13	64:01:040403:103	348,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка	94 495 340
14	64:01:040101:28	396,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ "Восточное"	107 529 180
15	64:01:040401:69	675,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка	183 288 375
16	64:01:040101:44	396,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северо-западнее х. Башилов	107 529 180
17	*64:01:030301:5*	528,00	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	143 372 240
18	64:01:030302:40	432,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х.Старый Жданов	117 304 560
19	*64:01:010601:251*	297,00	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"	80 646 885
20	*64:01:010902:58*	825,00	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	224 019 125
21	*64:01:060403:12*	288,00	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	78 203 040
22	*64:01:060504:9*	384,00	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.Фин-Балка	104 270 720
23	*64:01:060302:178*	1 008,00	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х.Бай-Гужа	273 710 640
24	*64:01:060504:13*	960,00	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	260 676 800
25	*64:01:060404:21*	528,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т.Тюленев до автодороги с.Ал-Гай - с.Казталовка	143 372 240
26	*64:01:060403:13*	480,00	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	130 338 400
27	64:01:020402:17	540,00	Российская Федерация, Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т.Каржавин	146 630 700
28	64:01:060404:19	384,00	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	104 270 720

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
29	64:01:060504:8	480,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т.Вишневка и дорогой с. Ал-Гай - Казталовка	130 338 400
30	64:01:070602:7	336,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на север от т. Кукбия до р. Малый Узень	91 236 880
31	64:01:050403:104	768,00	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	208 541 440
32	64:01:080506:8	240,00	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	65 169 200
33	64:01:010601:250	330,00	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	89 607 650
34	64:22:050102:27	352,81	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-западнее пруда Бардин	95 801 331
35	64:22:050103:15	671,99	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев	182 471 479
36	64:01:040101:55	462,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки	125 450 710
37	64:01:080303:19	432,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер.Приузенское МО, в 3 км южнее п.Приузенский	117 304 560
38	64:01:020301:10	270,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов	73 315 350
39	64:23:000000:270	1 836,00	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с.Балаши.Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго-восток	498 544 380
40	64:23:000000:272	380,00	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с. Балаши	103 184 567
41	64:23:000000:271	436,00	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО	118 390 713
42	64:23:130101:212	880,00	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО	238 953 733
43	64:01:040101:60	429,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО	116 489 945
44	64:01:060503:15	288,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, райогн бывшей т. Соловки, от т.Соловки до границы с Республикой Казахстан	78 203 040
45	64:01:020302:15	315,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов	85 534 575
46	64:01:070501:16	216,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов	58 652 280
47	64:01:060402:34	240,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка	65 169 200
48	64:01:080508:10	240,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин	65 169 200
49	64:01:080507:6	192,00	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	52 135 360

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
50	64:01:040101:43	231,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин	62 725 355
51	64:01:020901:12	135,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка	36 657 675
52	64:01:030301:9	192,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков	52 135 360
53	64:01:050301:7	144,00	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	39 101 520
54	64:22:050103:16	128,00	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х.Шукеев	34 756 907
55	64:01:040603:17	66,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х. Щеголев	18 817 607
56	64:01:030402:9	144,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев	39 101 520
57	*64:01:060504:11*	240,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букин и в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка	65 169 200
58	*64:01:060404:25*	144,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай-Гужа	39 101 520
59	*64:01:060404:26*	144,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев	39 101 520
60	64:01:030301:3	192,00	Российска Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков	52 135 360
61	64:01:080401:18	240,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка	65 169 200
62	64:22:050102:30	160,00	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов	43 446 133
63	64:01:030302:51	192,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов	52 135 360
64	64:01:060404:38	240,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х.Бай-Гужа	65 169 200
65	64:01:050403:112	96,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х.Копылов	27 371 064
66	64:01:060304:35	96,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа	27 371 064
67	64:01:060304:28	96,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х.Финбалка	27 371 064
68	64:01:060404:33	96,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев	27 371 064
69	64:01:040101:54	66,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	18 817 607
70	64:01:040601:14	66,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км юго-западнее х. Новоселье	18 817 607

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
71	64:01:040601:9	66,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юг от х. Новоселье	18 817 607
72	64:01:040101:34	66,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4 км по направлению на северо-запад от х. Бирюков	18 817 607
73	64:01:040603:12	66,00	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.	18 817 607
74	64:01:060404:20	96,00	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"	27 371 064
75	64:01:010801:97	99,00	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"	28 226 410
76	64:01:010802:49	99,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон	28 226 410
77	64:01:080304:16	96,00	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	27 371 064
78	64:01:020402:20	45,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	12 830 186
79	64:01:070603:17	144,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5 км северо-западнее х. Соловки	39 101 520
80	64:01:080507:7	96,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х. Мендыгали-Кудук	27 371 064
81	*64:01:060504:10*	96,00	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	27 371 064
82	64:01:020601:15	135,00	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	36 657 675
83	64:01:060303:22	144,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юг от х. Байгужа, правее дороги х. Байгужа - т. Финбалка	39 101 520
84	64:01:050502:92	144,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	39 101 520
85	64:01:080304:17	96,00	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	27 371 064
86	64:01:060504:7	144,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	39 101 520
87	64:01:010301:148	132,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в 1,5 км по направлению на юго-запад от х. Новостепной	35 843 060
88	64:01:080508:12	144,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	39 101 520

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
89	64:22:121603:26	64,00	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Алгайское МО, в 2 км севернее х. Старый Пиндеев	18 247 376
90	34:23:170004:13	190,00	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	2 413 953
91	34:23:170004:12	1 799,00	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5 км. западнее п. Венгеловка	22 856 321
92	34:23:000000:7191	760,00	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км. на юго-запад от п. Венгеловка	9 655 811
93	34:23:170003:33	1 011,00	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км. юго-западнее п. Венгеловка	12 844 769
94	64:01:070501:15	672,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	182 473 760
95	64:01:060503:9	96,00	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	27 371 064

С уважением,
Директор
Черников А.Ю.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2

Объект оценки	Комплекс земельных участков общей площадью 355 225 012 кв.м состоящего из 95 участков (полный перечень см. Таблицу №3)
Местоположение	Волгоградская обл., Палласовский район; Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоузенский район, Озинский район, Дергачевский район
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценить справедливую (рыночную) стоимость объектов оценки на дату оценки
Собственник	ЗПИФ рентный «Земельный»
Оцениваемые права	Собственность
Цель и назначение оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ рентный «Земельный»
Основание проведения оценки	Задание №1 от 22 марта 2018 года на проведение оценки имущества, составляющего ЗПИФ рентный «Земельный»
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление
Допущения и ограничения при проведении оценки	Полный перечень указан в пункте 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Дата оценки	26 марта 2018 г.
Дата составления отчета	26 марта 2018 г.
Дата осмотра	Осмотр не производился[1]
Порядковый номер отчета	107/03
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Обоснованный отказ
Сравнительный подход	**8 695 085 909 (Восемь миллиардов шестьсот девяносто пять миллионов восемьдесят пять тысяч девятьсот девять) рублей**
Доходный подход	Обоснованный отказ
Итоговая стоимость	**8 695 085 909 (Восемь миллиардов шестьсот девяносто пять миллионов восемьдесят пять тысяч девятьсот девять) рублей**

Таблица 3

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
1	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040603:20	3 795 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
2	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050101:18	3 200 000	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

[1] Все необходимые сведения предоставлены Заказчиком

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
				км северо-восточнее х. Песчаный Мар	
3	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050104:23	3 840 000	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
4	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:28	4 160 000	Саратовская обл., р-н Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
5	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:29	3 200 000	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
6	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070603:16	6 720 000	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
7	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050403:107	4 320 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5 км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
8	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080501:8	8 160 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
9	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080402:20	9 600 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
10	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:10: 160101:54	16 738 000	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
11	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:10:160102:11	8 707 000	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. по направлению на юг от с. Верхазовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
12	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:10:160102:12	4 067 000	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. по направлению на юго-восток от с. Верхазовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
13	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040403:103	3 480 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
14	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:28	3 960 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ "Восточное"	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
15	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040401:69	6 750 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
16	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:44	3 960 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северо-западнее х. Башилов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
17	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:030301:5*	5 280 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
18	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030302:40	4 320 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х.Старый Жданов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
19	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:010601:251*	2 970 000	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"	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
20	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:010902:58*	8 250 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
21	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060403:12*	2 880 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
22	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:9*	3 840 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО,	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
				примерно в 1,5 км по направлению на восток от т.Соловки и в 5,5 км юго-восточнее х.Фин-Балка	
23	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060302:178*	10 080 000	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х.Бай-Гужа	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
24	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:13*	9 600 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
25	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060404:21*	5 280 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т.Тюленев до автодороги с.Ал-Гай - с.Казталовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
26	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060403:13*	4 800 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
27	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020402:17	5 400 000	Российская Федерация, Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т.Каржавин	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
28	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:19	3 840 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
29	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060504:8	4 800 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т.Вишневка и дорогой с. Ал-Гай - Казталовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
30	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070602:7	3 360 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
				север от т. Кукбия до р. Малый Узень	
31	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050403:104	7 680 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
32	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080506:8	2 400 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
33	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010601:250	3 300 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
34	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:27	3 528 096	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-западнее пруда Бардин	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
35	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050103:15	6 719 916	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
36	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:55	4 620 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
37	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080303:19	4 320 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер.Приузенское МО, в 3 км южнее п.Приузенский	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
38	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020301:10	2 700 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
39	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:000000:270	18 360 000	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с.Балаши.Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
40	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:000000:272	3 800 000	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с. Балаши	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
41	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:000000:271	4 360 000	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
42	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:130101:212	8 800 000	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
43	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:60	4 290 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
44	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060503:15	2 880 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, райогн бывшей т. Соловки, от т.Соловки до границы с Республикой Казахстан	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
45	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020302:15	3 150 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
46	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070501:16	2 160 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
47	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060402:34	2 400 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
48	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080508:10	2 400 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
49	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080507:6	1 920 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
50	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:43	2 310 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
51	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020901:12	1 350 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
				в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка	
52	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030301:9	1 920 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
53	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050301:7	1 440 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
54	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050103:16	1 280 000	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х.Шукеев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
55	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040603:17	660 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х. Щеголев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
56	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030402:9	1 440 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
57	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:11*	2 400 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букин и в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
58	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060404:25*	1 440 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай-Гужа	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
59	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060404:26*	1 440 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
60	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030301:3	1 920 000	Российска Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
61	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080401:18	2 400 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
62	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:30	1 600 000	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
63	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030302:51	1 920 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
64	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:38	2 400 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х.Бай-Гужа	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
65	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050403:112	960 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х.Копылов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
66	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060304:35	960 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
67	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060304:28	960 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х.Финбалка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
68	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:33	960 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
69	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:54	660 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
70	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040601:14	660 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км юго-западнее х. Новоселье	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
71	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040601:9	660 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юг от х. Новоселье	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
72	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:34	660 000	Саратовская область, Александрово-Гайский	Земли сельскохозяйственного назначения/для

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
				район, территория Камышковского МО, примерно в 4 км по направлению на северо-запад от х. Бирюков	сельскохозяйственного производства
73	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040603:12	660 000	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.	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
74	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:20	960 000	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"	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
75	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010801:97	990 000	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"	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
76	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010802:49	990 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
77	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080304:16	960 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
78	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020402:20	450 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
79	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070603:17	1 440 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5 км северо-западнее х. Соловки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
80	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080507:7	960 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
				восточнее х. Мендыгали-Кудук	
81	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:10*	960 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
82	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020601:15	1 350 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
83	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060303:22	1 440 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юг от х. Байгужа, правее дороги х. Байгужа - т. Финбалка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
84	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050502:92	1 440 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
85	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080304:17	960 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
86	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060504:7	1 440 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
87	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010301:148	1 320 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в 1,5 км по направлению на юго-запад от х. Новостепной	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
88	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080508:12	1 440 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
89	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:121603:26	640 000	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Алгайское МО, в 2 км севернее х. Старый Пиндеев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
90	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:170004:13	1 900 000	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
91	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:170004:12	17 990 000	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5 км. западнее п. Венгеловка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
92	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:000000:7191	7 600 000	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км. на юго-запад от п. Венгеловка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
93	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:170003:33	10 110 000	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км. юго-западнее п. Венгеловка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
94	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070501:15	6 720 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
95	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060503:9	960 000	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

1.2. Задание на оценку

Таблица 4

Объект оценки	Комплекс земельных участков общей площадью 355 225 012 кв.м состоящего из 95 участков (полный перечень см. Таблицу №3)
Местоположение	Волгоградская обл., Палласовский район; Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоузенский район, Озинский район, Дергачевский район
Заказчик	**ООО «КАПИТАЛ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗПИФ рентный «Земельный»** ИНН 7705934845, КПП 770701001, р\сч 40701810901700000321, ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ". Кор. счет: № 30101810300000000985, БИК: 044525985
Исполнитель	**ООО «ОЗФ ГРУПП»** Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1

	Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30 ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 09 октября 2009 г. ОАО «Сбербанк России» г. Москва, р/с 40702810238000060819, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Полис страхования ответственности ООО «ОЗФ ГРУПП» ООО страховая компания «Абсолют страхование» № 022-073-000827/17 с 20 марта 2017 г. по 19 марта 2018 г. на 100 000 000 руб.
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценить справедливую (рыночную) стоимость объектов оценки на дату оценки
Оцениваемые права	Право собственности
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Используемые в Отчете стандарты оценки и нормативные акты	Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным Стандартом Финансовой Отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.). Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам. Иные допущения приведены в разделе в п.1.5 настоящего Отчета
Основание для проведения оценки Объектов оценки	Задание №1 от 22 марта 2018 года на проведение оценки имущества, составляющего ЗПИФ рентный «Земельный»
Собственник	ЗПИФ рентный «Земельный»
Дата оценки	26 марта 2018 г.
Дата составления отчета	26 марта 2018 г.

1.3. Сведения об оценщике и заказчике

Таблица 5

Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	**ООО «ОЗФ ГРУПП»** Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30 ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 09 октября 2009 г. ОАО «Сбербанк России» г. Москва, р/с 40702810238000060819, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Полис страхования ответственности ООО «ОЗФ ГРУПП» ООО страховая компания «Абсолют страхование» № 022-073-000827/17 с 20 марта 2017 г. по 19 марта 2018 г. на 100 000 000 руб.
Сведения об Оценщике:	**Немова Юлия Александровна** Является членом некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. 6а), регистрационный номер № 00925 от 16.12.2009. Диплом № ВСВ 0900064 от 05.06.20016 г Московской финансово-экономического института, присуждена квалификация экономист по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит». Диплом № 0297953 от 24.04.2007 г. Негосударственного образовательного учреждения «Институт профессиональной оценки», присуждена квалификация Экономист по специальности «Финансы и кредит». Свидетельство о повышении квалификации от 15.06.2010 г., регистрационный № НМ-379, в Государственном университете управления по программе «Современные технологии организация оценки и управления недвижимостью, предприятием (бизнесом)». Свидетельство о повышении квалификации от 17.07.2013 г., в НОУ

	ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность.» Свидетельство о повышении квалификации от 15.09.2016 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность.» Гражданская ответственность застрахована ООО Страховая компания «Абсолют страхование», страховая сумма – 30 000 000 руб., срок действия договора с 09.12.2017 года по 08.12.2018 года, полис № 022-073-001473/17 от 20.11.2017 г. Практикующий эксперт-оценщик. Стаж работы в оценочной деятельности с 2007 года.
Эл.почта:	info@ozf.ru
Телефон:	(495) 625-03-73, 624-07-78, 621-09-72
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:	Для подготовки Отчета иные специалисты не привлекались.
Заказчик	**ООО «КАПИТАЛ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗПИФ рентный «Земельный»** ИНН 7705934845, КПП 770701001, р\сч 40701810901700000321, ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ". Кор. счет: № 30101810300000000985, БИК: 044525985

1.4. Сертификат качества оценки

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13.

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

1.5. Допущения и ограничивающие условия

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщики основывались на информации, представленной Заказчиком, а также полученной в результате исследования рынка и Объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщики исходили из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой и не проводил ее проверки, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.

3. От Оценщиков не требовалось, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (и правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.

6. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценке, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.

11. В процессе оценки оценщики оставляют за собой право проводить округление полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающее существенного влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач по состоянию на Дату проведения оценки.

14. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

15. Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции) «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».

16. Согласно п. 24 Международного Стандарта Финансовой Отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.) «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».

17. «Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

18. Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является *рыночной оценкой*, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости» (пп. 2, 3 IFRS 13).

19. Определение справедливой стоимости не противоречит определению рыночной стоимости. В целом данные понятия взаимозаменяемы. Методика оценки справедливой стоимости эквивалентна методике определения рыночной стоимости.

20. Оценщики не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.

21. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

1. Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
2. Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
3. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
4. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
5. Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).
6. Международным Стандартом Финансовой Отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости».

Использование Международных стандартов связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

2. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

2.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является комплекс земельных участков, принадлежащих ЗПИФ рентный «Земельный», общей площадью 355 225 012 кв.м состоящего из 95 участков (полный перечень см. Таблицу №3).

2.2. Имущественные права на Объект оценки

Оценке подлежит право собственности на объекты недвижимости: 95 участков согласно данным в Таблице №3.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст.209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. 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 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 образом.

2.3. Цель оценки

Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки. Оценка проводилась с целью принятия обоснованных управленческих решений и оценки стоимости активов фонда.

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки

Определение справедливой (рыночной) стоимости с целью принятия обоснованных управленческих решений составления отчетности ЗПИФ рентного «Земельный».

2.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

См. пункт 1.5 отчета «Допущения и ограничивающие условия».

2.6. Дата оценки

Дата оценки – 26 марта 2018 г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

«…На дату оценки…» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

2.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценки

См. пункт 1.5 отчета «Допущения и ограничивающие условия».

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком:

- Копии выписок из ЕГРП на каждый участок.

Копии документов приведены в Приложении №2 к Отчету.

3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА РАПОЛОЖЕННОГО В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

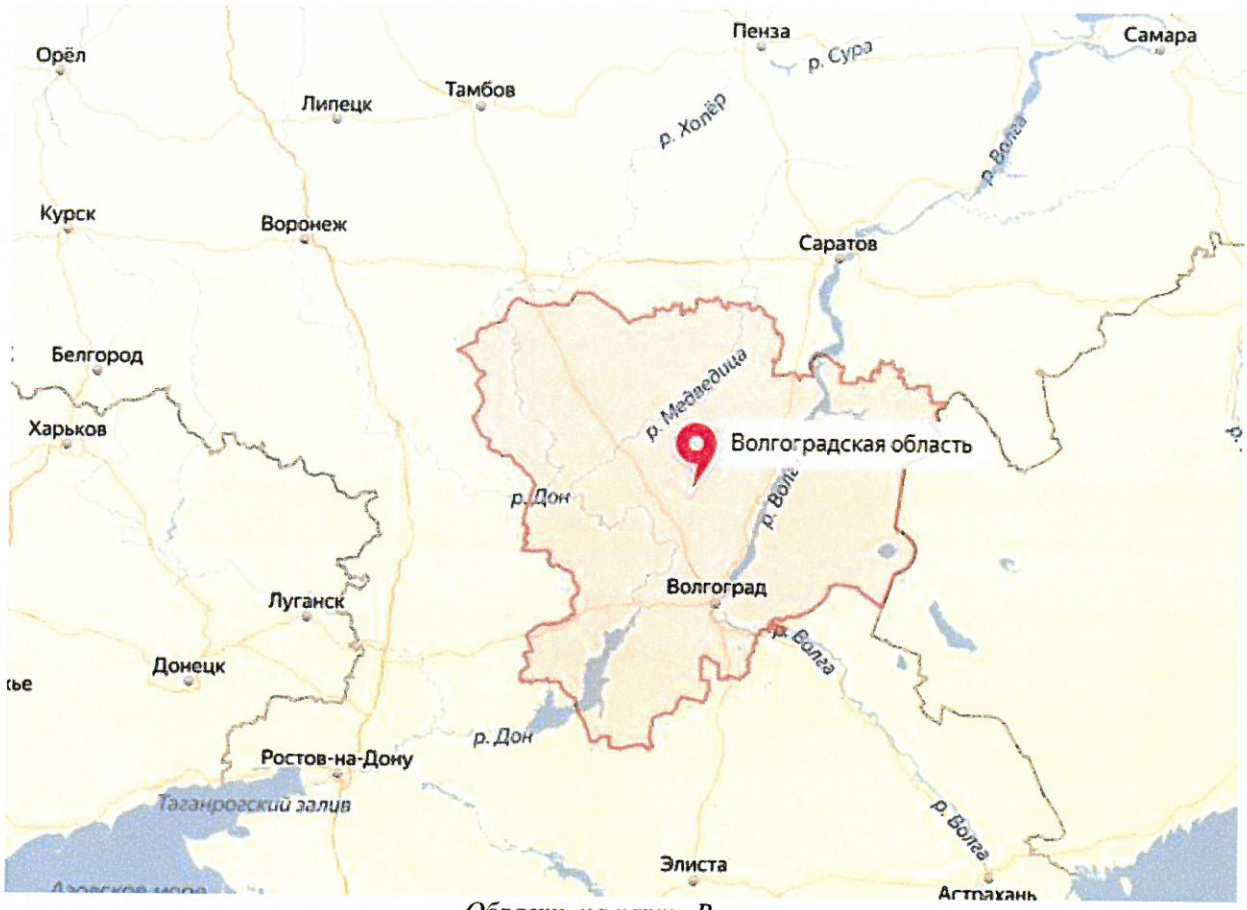
3.1.1. Анализ местоположения

Волгоградская область

Волгоградская область[2] — область в России, на юго-востоке Восточно-Европейской равнины юг области расположен на Скифской плите, субъект 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). Входит в состав Южного федерального округа Российской Федерации.



Область на карте России

Палласовский район[3] — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район) в Волгоградской области России.

Административный центр — город Палласовка.

Географическое положение

Район расположен на востоке Волгоградской области в Заволжье. Граничит с Республикой Казахстан. Площадь района 12 420 км² — это самый большой по площади район Волгоградской области, протяжённость района с севера на юг — 180 км, с востока на запад — 60 км. На самом юге и юго-востоке района климат характеризуется по Кёппену как BSk.

---

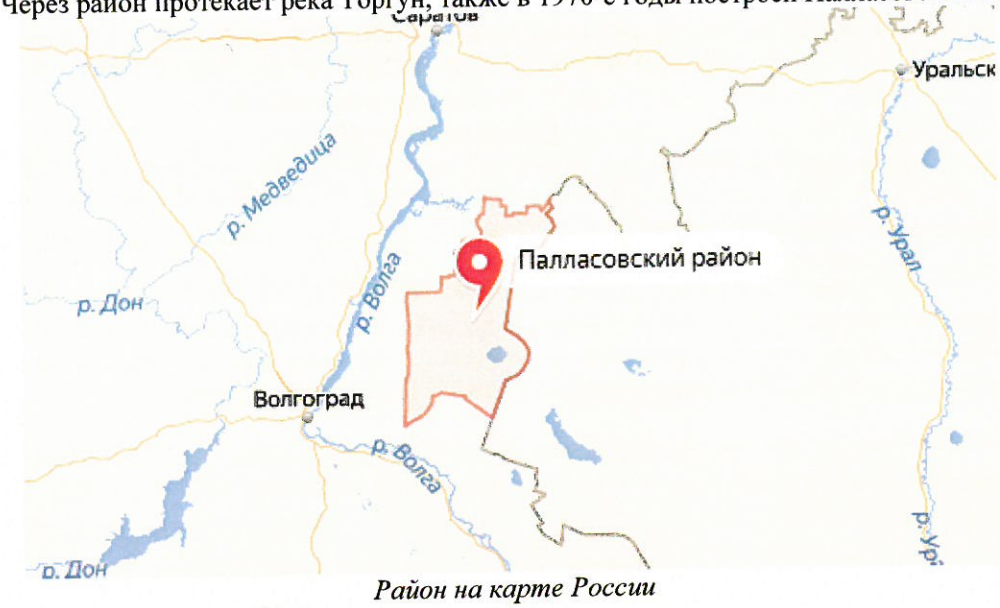
[2] https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоградская_область

[3] https://ru.wikipedia.org/wiki/Палласовский_район

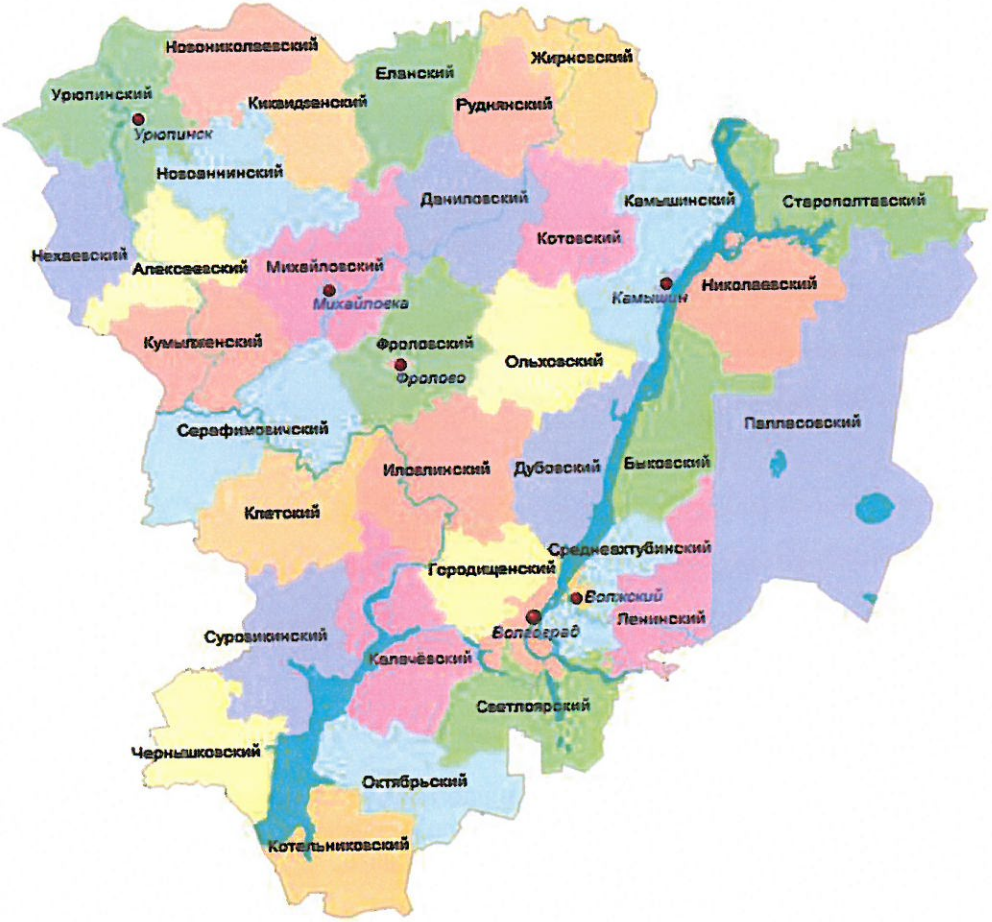
Полезные ископаемые

На территории района расположены крупные соляные озёра — Эльтон (182 км²), Булухта (77 км²) и Боткуль (66 км²).

Через район протекает река Торгун, также в 1970-е годы построен Палласовский канал.



Район на карте России



Карта районов Волгоградской области

Саратовская область

Саратовская область[4] — 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 и Ульяновской областями, на 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 350 км.

Образована 5 декабря 1936 года путём преобразования Саратовского края.

Географическое положение

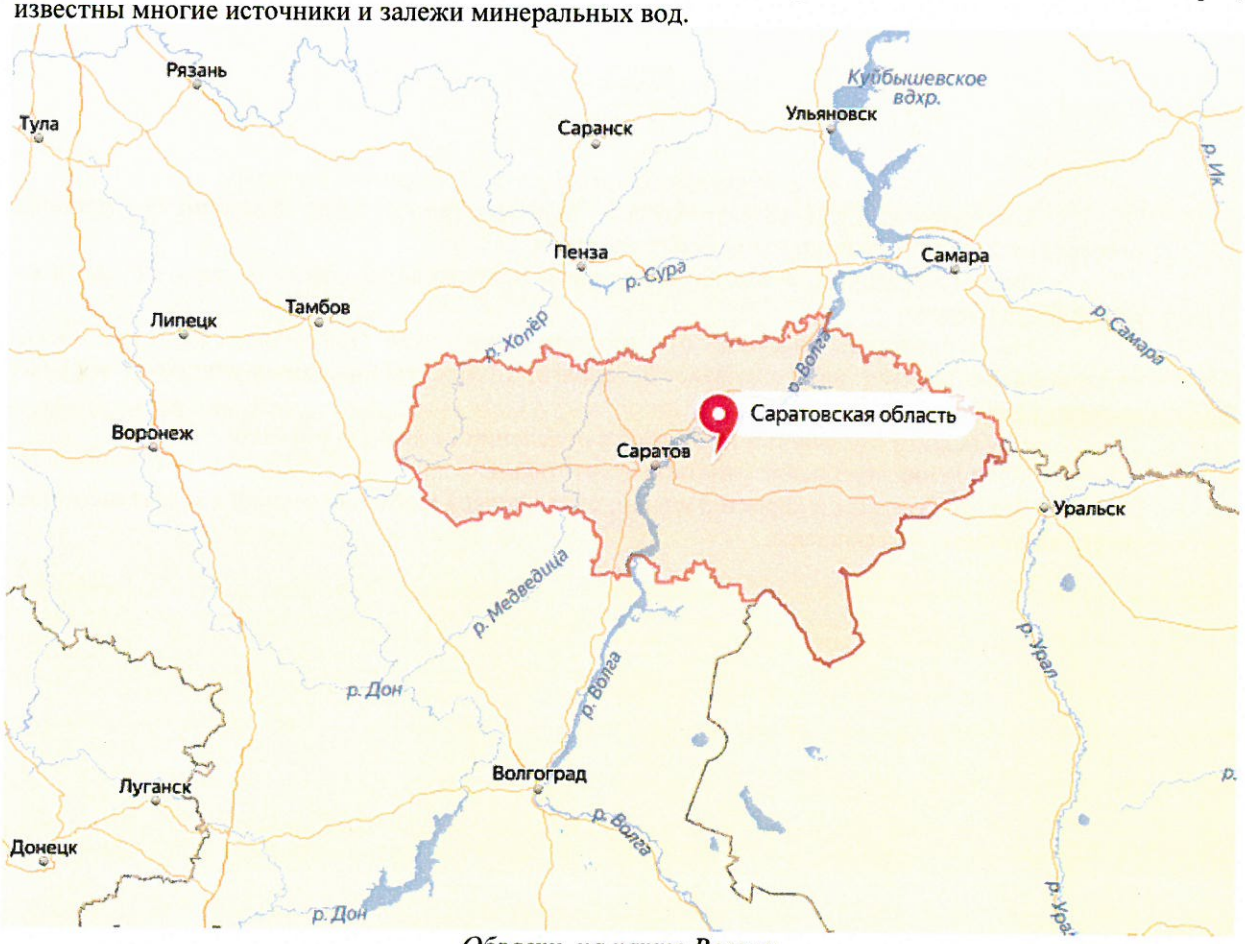
Саратовская область расположена на юго-востоке Европейской части России, в северной части Нижнего Поволжья. С запада на восток территория вытянута на 575 км, с севера на юг — на 330 км. Через область протекает река Волга, которая делит область на 2 части: Левобережье и Правобережье.

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 черноземы, широко распространённые каштановые почвы.

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



Область на карте России

[4] https://ru.wikipedia.org/wiki/Саратовская_область



Карта районов Саратовской области

3.1.2. Краткая характеристика земельных участков

Инженерные сети (электрические, водопроводные, канализационные) расположены на расстоянии 2-4 км от границы земельных участков.

Форма земельных участков в основном неправильная, строения на участках в настоящее время отсутствуют.

На территории участков отсутствуют какие-либо природные факторы, оказывающие отрицательное влияние на его стоимость (овраги, холмы, заболоченные участки и т.д.). Земельные участки не огорожены.

В основном все участки находятся в отдалении от водных объектов.

Улучшения земельных участков отсутствуют.

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

Таблица 6

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
1	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040603:20	3 795 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
2	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050101:18	3 200 000	>100	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-восточнее х. Песчаный Мар	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
3	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050104:23	3 840 000	>100	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
4	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:28	4 160 000	>100	Саратовская обл., р-н Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
5	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:29	3 200 000	>100	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
6	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070603:16	6 720 000	>100	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
7	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050403:107	4 320 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5 км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
8	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080501:8	8 160 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
9	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080402:20	9 600 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
10	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:10: 160101:54	16 738 000	>100	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
11	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:10:160102:11	8 707 000	>100	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. по направлению на юг от с. Верхазовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
12	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:10:160102:12	4 067 000	>100	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. по направлению на юго-восток от с. Верхазовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
13	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040403:103	3 480 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
14	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:28	3 960 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ "Восточное"	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
15	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040401:69	6 750 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
16	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:44	3 960 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северо-западнее х. Башилов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
17	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:030301:5*	5 280 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
18	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030302:40	4 320 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х.Старый Жданов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
19	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:010601:251*	2 970 000	>100	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"	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
20	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:010902:58*	8 250 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
21	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060403:12*	2 880 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
22	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:9*	3 840 000	>100	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.Фин-Балка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
23	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060302:178*	10 080 000	>100	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х.Бай-Гужа	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
24	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:13*	9 600 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
25	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060404:21*	5 280 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т.Тюленев до автодороги с.Ал-Гай - с.Казталовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
26	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060403:13*	4 800 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
27	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020402:17	5 400 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т.Каржавин	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
28	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:19	3 840 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
29	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060504:8	4 800 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т.Вишневка и дорогой с. Ал-Гай - Казталовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
30	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070602:7	3 360 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на север от т. Кукбия до р. Малый Узень	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
31	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050403:104	7 680 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
32	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080506:8	2 400 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
33	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010601:250	3 300 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
34	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:27	3 528 096	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-западнее пруда Бардин	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
35	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050103:15	6 719 916	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
36	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:55	4 620 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
37	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080303:19	4 320 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер.Приузенское МО, в 3 км южнее п.Приузенский	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
38	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020301:10	2 700 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
39	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:000000:270	18 360 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с.Балаши.Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго-восток	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
40	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:000000:272	3 800 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с. Балаши	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
41	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:000000:271	4 360 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
42	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:130101:212	8 800 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
43	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:60	4 290 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
44	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060503:15	2 880 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, райогн бывшей т. Соловки, от т.Соловки до границы с Республикой Казахстан	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
45	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020302:15	3 150 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
46	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070501:16	2 160 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
47	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060402:34	2 400 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
48	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080508:10	2 400 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
49	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080507:6	1 920 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
50	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:43	2 310 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
51	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020901:12	1 350 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
52	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030301:9	1 920 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
53	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050301:7	1 440 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
54	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050103:16	1 280 000	>100	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х.Шукеев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
55	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040603:17	660 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х. Щеголев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
56	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030402:9	1 440 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
57	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:11*	2 400 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букин и в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
58	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060404:25*	1 440 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай-Гужа	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
59	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060404:26*	1 440 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
60	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030301:3	1 920 000	>100	Российска Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
61	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080401:18	2 400 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
62	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:30	1 600 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
63	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030302:51	1 920 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
64	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:38	2 400 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х.Бай-Гужа	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
65	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050403:112	960 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х.Копылов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
66	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060304:35	960 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
67	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060304:28	960 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х.Финбалка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
68	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:33	960 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
69	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:54	660 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
70	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040601:14	660 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км юго-западнее х. Новоселье	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
71	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040601:9	660 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юг от х. Новоселье	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
72	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:34	660 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4 км по направлению на северо-запад от х. Бирюков	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
73	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040603:12	660 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира т.	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
					Щеголев и в 1,5 км южнее т. Новостройка по границе с Бальдудиновым У.Р.	
74	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:20	960 000	30-100	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"	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
75	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010801:97	990 000	30-100	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"	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
76	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010802:49	990 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
77	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080304:16	960 000	30-100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
78	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020402:20	450 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
79	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070603:17	1 440 000	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5 км северо-западнее х. Соловки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
80	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080507:7	960 000	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х. Мендыгали-Кудук	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
81	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:10*	960 000	30-100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
82	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020601:15	1 350 000	>100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
83	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060303:22	1 440 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юг от х. Байгужа, правее дороги х. Байгужа - т. Финбалка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
84	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050502:92	1 440 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
85	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080304:17	960 000	30-100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
86	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060504:7	1 440 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
87	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010301:148	1 320 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в 1,5 км по направлению на юго-запад от х. Новостепной	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
88	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080508:12	1 440 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
89	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:121603:26	640 000	30-100	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Алгайское МО, в 2 км севернее х. Старый Пиндеев	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
90	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:170004:13	1 900 000	>100	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
91	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:170004:12	17 990 000	>100	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5 км. западнее п. Венгеловка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
92	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:000000:7191	7 600 000	>100	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км. на юго-запад от п. Венгеловка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (кв.м.)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Категория/разрешенное использование
93	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:170003:33	10 110 000	>100	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км. юго-западнее п. Венгеловка	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
94	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070501:15	6 720 000	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
95	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060503:9	960 000	30-100	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	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. 4.1.ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ЯНВАРЬ 2018 Г.[5]

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими

[5] Источник: официальный сайт Минэкономразвития РФ http://www.economy.gov.ru

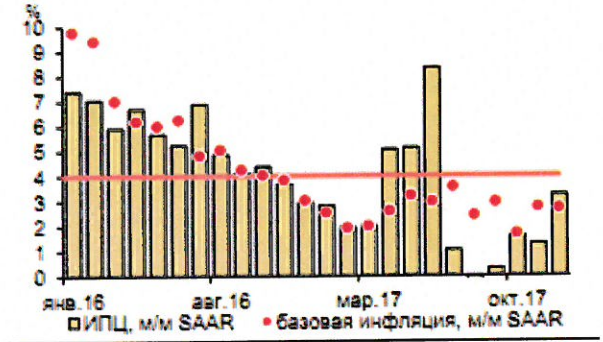
темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

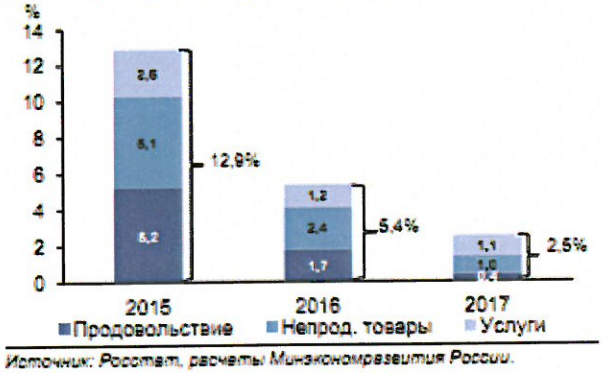
По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

Рис. 22. Монетарная инфляция остается пониженной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 23. В 2017 году наибольший вклад в инфляцию внесли услуги



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесячном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция (за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции) в помесячном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г, 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 % г/г.

Динамика показателей кредитной активности была позитивной. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в ноябре увеличился на 2,6 % г/г после 1,9 % г/г в октябре с

исключением валютной переоценки. Сокращение кредитов нефинансовым организациям по отношению к соответствующему периоду предыдущего года замедлилось до -0,5 % г/г после -0,9 % г/г в предыдущем месяце. В терминах последовательных приростов корпоративный кредитный портфель в ноябре увеличился на 0,3 % м/м после нулевого роста в октябре. По сопоставимому кругу кредитных организаций прирост с начала года составил 3,2 % (без учета сопоставимого круга – рост на 1,3 %). Таким образом, в финансово устойчивом сегменте банковского сектора наблюдается последовательное увеличение кредитного портфеля, что в дальнейшем должно оказать поддержку экономическому росту.

Годовой темп роста портфеля жилищных кредитов в ноябре составил 11,7 % г/г (после 13,1% г/г в октябре). Рост потребительских кредитов (за исключением жилищных) ускорился до 8,1 % г/г в ноябре (7,9 % г/г месяцем ранее). Темп роста потребительских кредитов за январь–ноябрь составил 2,2% г/г. Вместе с тем аннуализированный темп роста за скользящие 3 месяца с учетом коррекции на сезонность превысил в ноябре 17%. Данные темпы роста существенно превышают темп роста номинальных заработных плат, что говорит об их неустойчивости.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 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.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты[6]:

Сегментирование земельного рынка

Таблица 7

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; Земли населенных пунктов; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от	Для земельных участков коммерческого назначения предпочтение отдается непосредственной близости от жилой и общественно-деловой застройки.

[6] http://www.rview.ru/segment.html

Наименование показателя	Характеристика	Описание
	промышленного предприятия; Другое окружение.	
Размер земельного участка	Малые участки; средние; большие участки; крупные участки	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже

Источник: Аналитические материалы компании Vesco Consulting (http://www.rview.ru/segment.html)

Оцениваемые земельные участки относятся к землям:

Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

Вид права: право собственности.

Коммуникации отсутствуют.

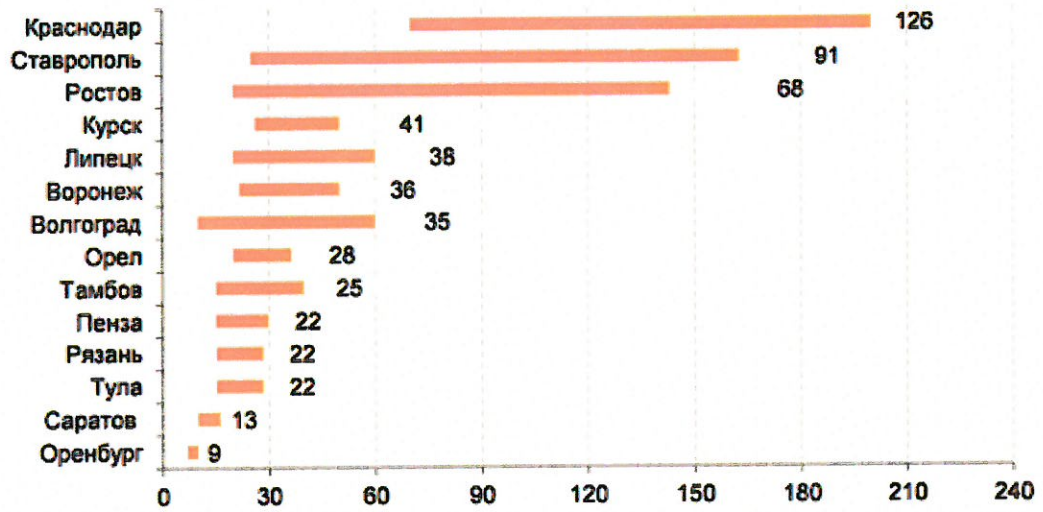
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.3.1. Обзор рынка земли в Волгоградской области[7]

На 50 - 60 процентов подорожали земли сельхозназначения в ЮФО и СКФО в 2016 году. Такие данные приводит аналитический центр "Совэкон". И предела этому росту еще нет: по сравнению с такими же по качеству землями Европы и США российская пашня пока недооценена в два-три раза, говорят эксперты «РГ".

- За последние пять лет цены на юге выросли в два раза в долларовом выражении, среднегодовой темп роста - 17,3 процента. В рублях получается еще выше. Земля Краснодарского края стала самой дорогой в России, средняя стоимость гектара здесь сегодня 126 тысяч рублей, это на 36 процентов выше 2015 года, - рассказывает директор "Совэкон" Андрей Сизов. Их обзор цен за 2016 год, опубликованный накануне, охватывает сделки купли-продажи земли от тысячи гектаров на юге и от трех тысяч по другим макрорегионам. - Этому есть две причины: высокая рентабельность растениеводства в прошлом сезоне и, как следствие, сохранение интереса к покупке со стороны действующих игроков и приход в сектор новых, непрофильных инвесторов.

Рис. 1. Средние цены на землю с/х назначения по итогам 2016 года и диапазон предложений, тыс руб./га*



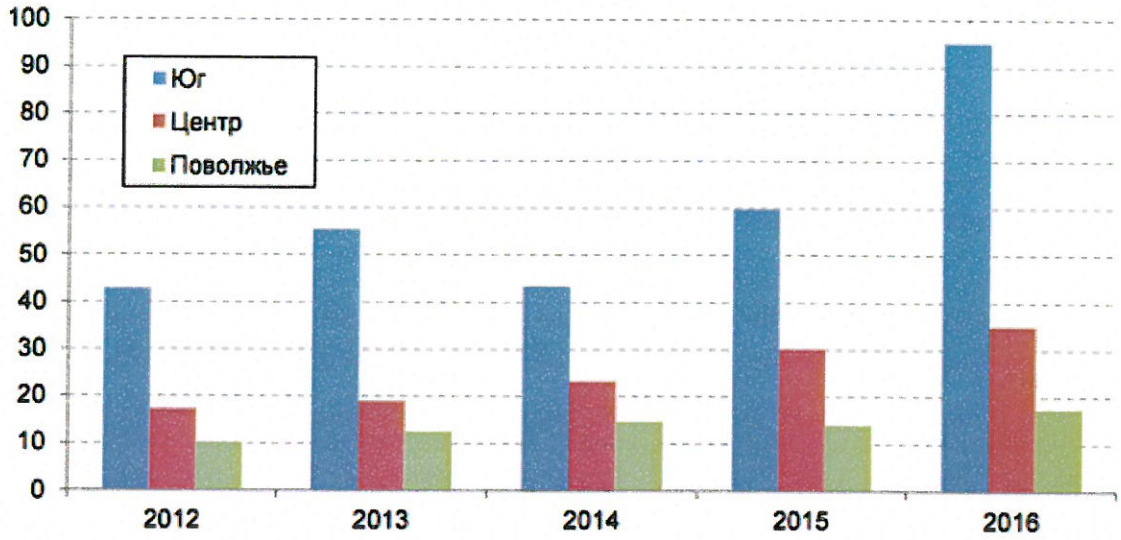
*- цены предложения в регионе на землю с/х назначения, обрабатываемая пашня, от 1000 га (Северный Кавказ)/ от 3000 га (другие регионы), минимум 50% собственность, без орошения, без учета строений и оборудования, тыс. руб./га, НДС вкл., (без учета самых лучших и самых худших участков в регионе)

На рынке земли в сегменте до тысячи гектаров тоже наблюдается рост цен, но не такой очевидный. По словам опрошенных "РГ" экспертов, на Кубани, в Волгоградской и Ростовской областях рост за прошлый год составил 30 - 40 процентов. Здесь гораздо более сложная динамика и хаотичное ценообразование.

[7] http://rosng.ru/content/zemlya-selhoznaznacheniya-na-yuge-dorozhaet-bystree-zolota

- На локальных рынках ценовые тренды задаются скорее не макроэкономикой, а ситуацией в конкретных регионах. Например, в Краснодарском крае местный агрохолдинг решил расширить территории и стал скупать земли пайщиков в соседних поселках. Естественно, земля там может одномоментно подорожать в полтора-два раза, - говорит аналитик Российского аграрного агентства Артем Федоров. - А в соседней станице цены при этом расти не будут.

Рис. 3. Средние цены на землю с/х назначения, руб./га



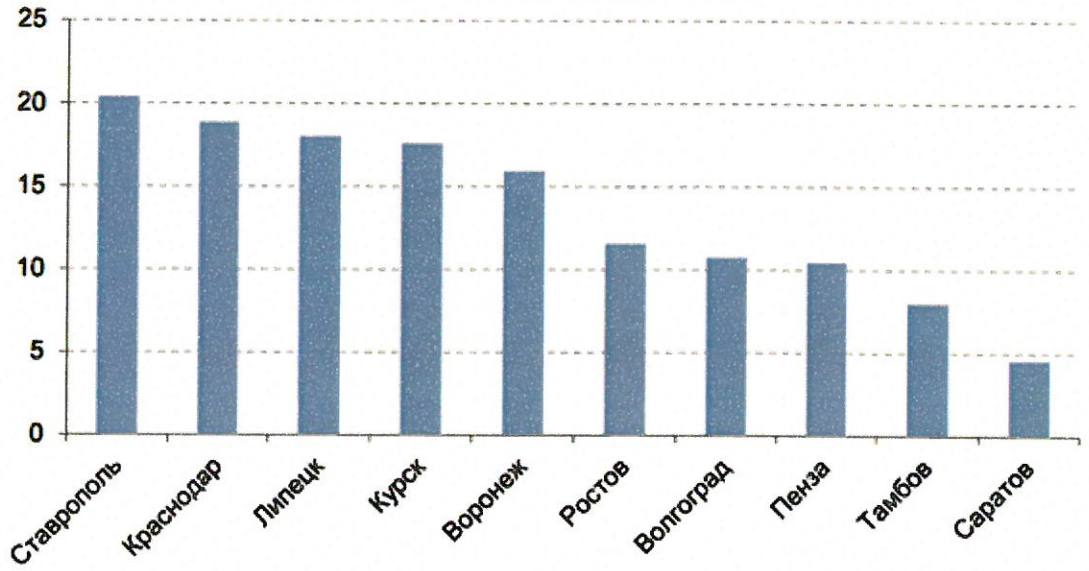
Опрошенные руководители средних и крупных предприятий признались, что пока не определились, как реагировать на новый тренд. Каждый действует по-своему.

- В наших хозяйствах сегодня 62 тысячи гектаров, из них обрабатываем примерно 60 тысяч, - говорит глава холдинга "Урал-Дон" Александр Ярошенко. - Мы сосредоточены на повышении качества почвы и экономической отдаче с гектара и в собственность землю не покупаем, а только арендуем.

Глава ОАО "Учхоз "Зерновое" Владимир Абрамов, напротив, признался, что его хозяйство активно скупает землю:

- Сегодня у нас примерно 40 процентов обрабатываемой пашни в собственности, 60 - в аренде. И мы всегда рассматриваем предложения о покупке земли.

Рис. 2. Среднегодовой темп роста в 2012-2016 годах, (CAGR), %



По словам Сизова, на рост цен оказала влияние также череда крупных покупок в прошлом году - на рынок сельхозземель стали приходить непрофильные инвесторы, в том числе крупные финансово-промышленные группы.

- Сельское хозяйство продолжает расти высокими темпами на фоне стагнации остальной экономики. Естественно, инвесторы присматриваются к АПК и пробуют себя в новой отрасли, - поясняет эксперт. - При этом я бы не стал говорить о коротких спекулятивных вложениях. Сельское хозяйство в целом и растениеводство в частности - это инерционная, длинная история. В большинстве случаев нет экономического смысла приобрести землю и ничего на ней не делать, просто ожидая роста цен. Земельные активы должны приносить доход, тем более на юге с его самыми высокими ценами.

Гектары-возвращенцы

Впрочем, многие чиновники не согласны с такой оценкой. Некоторые из них считают, что земля на юге нередко скупается только в спекулятивных целях, чтобы через несколько лет продать ее подороже. Или, что еще хуже, чтобы таким образом легализовать доходы, полученные преступным путем. И сотни тысяч гектаров хорошей земли в ЮФО были скуплены, но не используются по прямому назначению и зарастают сорняками.

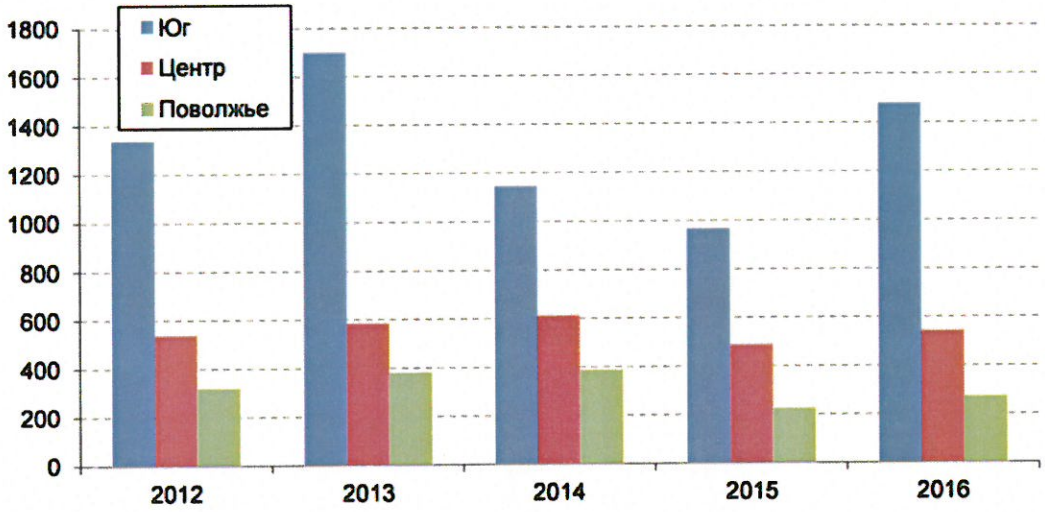
Кстати, согласно последним поправкам в закон об изъятии земель сельскохозяйственного назначения, если в течение трех и более лет (включая срок освоения участка, который раньше не учитывали) землю не используют по назначению, ее можно изъять в судебном порядке. При условии, что участок не является предметом ипотеки, а в отношении собственника не заведено дело о банкротстве.

По словам председателя комитета Заксобрания Краснодарского края по вопросам имущественных и земельных отношений Сергея Тимченко, эти новации помогут активнее бороться с неэффективными собственниками, но это полумеры: многие из поправок, которые кубанские парламентарии внесли в Госдуму в прошлом году, в итоге так и не приняли.

- Неиспользуемых земель у нас более 80 тысяч гектаров, треть которых - это плодородная кубанская пашня, которая находится в собственности обанкротившихся (по различным причинам) сельскохозяйственных производителей, - говорит Тимченко. - Эти земельные участки уже более десяти лет не только зарастают сорняками и кустарником, но и создают угрозу их распространения на соседнюю пашню.

В последние годы в регионе оформили в государственную либо муниципальную собственность около 100 тысяч гектаров невостребованной пашни. Большая часть из них уже включена в оборот, но четвертая часть - свыше 25 тысяч гектаров - это заболоченные, поросшие кустарником или малопродуктивные (сенокосы или пастбища) сельскохозяйственные угодья. Местные сельхозпроизводители за ними в очередь не выстраиваются.

Рис. 4. Средние цены на землю с/х назначения, $./га**



** - по среднему курсу за второе полугодие соответствующего года

- Сегодня некоторые участки, где затраты на рекультивацию очень высоки, мы пытаемся перевести в другую категории для последующего включения в лесной фонд, - говорит Тимченко. - Некоторые планируется включить в населенные пункты для застройки и развития на них несельскохозяйственного бизнеса.

В ближайшие дни свой региональный план вовлечения в оборот простаивающих земель должен быть опубликован в Волгоградской области.

- С прошлого года в области введена государственная информационная система мониторинга, которая позволяет проводить инвентаризацию земли сельскохозяйственного назначения, в том числе выявлять неиспользуемую, - говорит заместитель председателя областного комитета сельского хозяйства Виталий Цепляев. - Площадь сельхозугодий в Волгоградской области составляет 8,6 миллиона гектаров, в том числе 5,8 миллиона - пашня. В 2016 году введено в оборот 76 тысяч гектаров неиспользуемых земель, с 2014 года этот показатель увеличился на 120 тысяч.

Однако, по мнению Андрея Сизова, проблема в том, что во многих случаях идеи о вовлечении земли в оборот могут восприниматься региональными чиновниками, в первую очередь, как "карательно-распредилительные". Вместо того чтобы думать о том, как привлечь новых инвесторов и снизить административное давление, например, упростив процедуры регистрации прав на землю, регионы могут заниматься поиском "неэффективных собственников" в надежде что-то отнять и поделить, опасается эксперт. Новые инвестиции это, естественно, не привлечет.

Последние несколько лет в мире наблюдается период относительно низких цен на пшеницу, кукурузу и сою, поэтому цены на землю тоже либо стабильны, либо снижаются. Но все же пока уровень цен на российские земли далек от западных: стоимость земли в США в среднем в три раза выше, чем в России, и в два с половиной раза выше, чем в Западной Европе. Даже если сравнивать со странами бывшего советского лагеря (Румыния, Венгрия, Польша), то на нашем юге земли дешевле более чем в два раза. Поэтому даже при сегодняшних темпах роста догнать их скоро не удастся. Кроме того, по словам экспертов, в стране остаются высокими предпринимательские риски. А это главный сдерживающий фактор для мировых инвесторов.

4.3.2. Обзор рынка земли в Саратовской области[8]

За год стоимость сельхозугодий выросла на 30% в Центральной России и на 35% – на юге. В среднем, по данным аналитического центра «Совэкон» 1 га в 2015 году подорожал на четверть. Хотя еще в 2014 году рост не превышал 2%.

Средняя стоимость гектара составила 34 900 руб. (около $445 по курсу ЦБ на 19 января 2016 г.).

Как рассказал директор «Совэкона» Андрей Сизов«Ведомостям», рост цены связан с девальвацией рубля и продовольственным эмбарго. Эксперты отмечают, что агрокомпании активно покупают и продают сельхозземли для повышения эффективности бизнеса, и это тоже разогревает рынок. Вкладываются в аграрный сектор и непрофильные инвесторы – например, АФК «Система», купившая крупный тепличный комплекс.

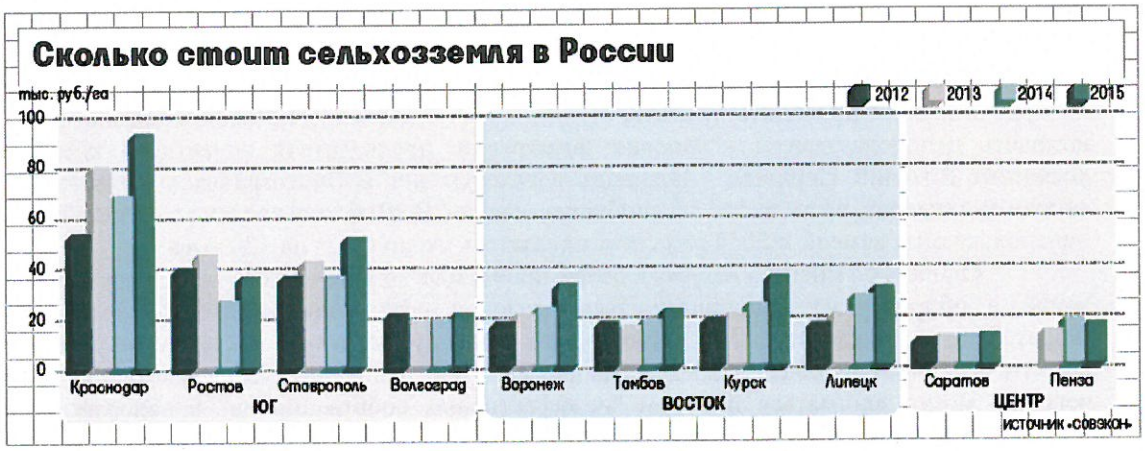
В среднесрочной перспективе сельхозземли продолжат дорожать: пока цены в России в разы ниже, чем в странах с аналогичным климатом. Так, средняя цена 1 га в США составляет $1208, в Восточной Европе – свыше $5000/га.

Ряд других факторов, напротив, охлаждает цены. На рентабельности выращивания пшеницы – основной экспортной сельхозкультуры, сказывается введенная пошлина. А ряду поволжских областей уже который годмешает засуха.

В их числе – и Саратовская область, где стоимость сельхозугодий практически замерла на месте. Если в 2012 году цена 1 га в регионе составляла, в среднем, около 10 тысяч рублей, то к 2016 году она поднялась всего на пару тысяч. Аналогичная динамика наблюдается и в Волгоградской области, однако стоимость земли там выше – около 20 тысяч рублей за гектар. Пензенская область занимает промежуточное положение. А вот в Воронеже, Липецке и Курске цены на землю в прошлом году существенно выросли.

Среди прочих факторов, влияющих на стоимость угодий — обещание властей активнее изымать земли у неэффективных собственников. Предполагается, что сельскохозяйственные участки, используемые не по назначению, будут выставляться на аукционах. По словам председателя аграрного комитета Госдумы Николая Панкова, таких земель в стране сегодня около 40 млн гектаров. Соответствующий законопроект планируется принять к осени этого года.

[8] http://www.business-vector.info/tseny-na-sel-hozzemli-rastut-vezde-kro/



4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Аналогичные объекты в Волгоградской области

Таблица 8

№ п/п	Стоимость, руб.	Площадь, га	Стоимость за 1 га, руб.	Категория/разрешенное использование	источник
1	2 500 000	36	69 444	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/156331688/
2	420 000 000	70000	6 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/618701/
3	951 500	34,6	27 500	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://rosrealt.ru/svetloyarskij-rajon/uchastok/311097
4	800 000	56	14 286	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/60480/
5	60 000 000	4500	13 333	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/440969/
6	650 000	39,3	16 539	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/163157392/
7	2 000 000	37,5	53 333	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/161430242/
8	220 000	44	5 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/170553768/
9	100 000	31,56	3 169	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://volgogradskaya-obl.сельхозпортал.рф/messages/7005292-Prodam-uchastok30-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP12-km-do-goroda.html
10	5 500 000	105,6	52 083	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://volgogradskaya-obl.сельхозпортал.рф/messages/6988704-Prodam-uchastok105.6-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP3-km-do-goroda.html

№ п/п	Стоимость, руб.	Площадь, га	Стоимость за 1 га, руб.	Категория/разрешенное использование	источник
11	30 000	8	3 750	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://volgogradskaya-obl.сельхозпортал.рф/messages/6975347-Prodam-uchastok800-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP1-km-do-goroda.html
12	4 030 000	267,04	15 091	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://agroserver.ru/b/zemelnyy-massiv-220ga-zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheni-675679.htm
13	5 600 000	771	7 263	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://agroserver.ru/b/prodaetsya-zemelnyy-uchastok-selkhoz-naznacheniya-dlya-selskokho-872692.htm

Аналогичные объекты в Саратовской области

Таблица 9

№ п/п	Стоимость, руб.	Площадь, га	Стоимость за 1 га, руб.	Категория/разрешенное использование	источник
1	518 000	51,8	10 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/171960438/
2	2 000 000	60	33 333	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/170585783/
3	1 300 000	31,6	41 139	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/168454183/
4	120 000	4,7	25 532	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/170585772/
5	7 000 000	97	72 165	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/6912994/
6	5 000 000	161	31 056	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/156161533/
7	3 420 000	11,4	300 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://rosrealt.ru/saratov/uchastok/401844
8	600 000	9,5	63 158	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://saratovskaya-obl.сельхозпортал.рф/messages/6939504-Prodam-uchastok950-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP15-km-do-goroda.html
9	60 000	85	706	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://saratovskaya-obl.сельхозпортал.рф/messages/6881546-Prodam-uchastok85-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP30-km-do-goroda.html
10	1 200 000	1200	1 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для	https://saratovskaya-obl.сельхозпортал.рф/messages/6880215-Prodam-

№ п/п	Стоимость, руб.	Площадь, га	Стоимость за 1 га, руб.	Категория/разрешенное использование	источник
				сельскохозяйственного производства	uchastok1200-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP80-km-do-goroda.html
11	5 500 000	8	687 500	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://saratov.flagma.ru/prodayu-zemlyu-s-h-naznacheniya-o237242.html
12	2 500 000	1000	2 500	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	https://novouzensk.flagma.ru/1000-ga-h-naznacheniya-reki-o2582499.html
13	104 000 000	320	325 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/482124/
14	128 110 500	406,7	315 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/497160/
15	278 624 000	870,7	320 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/497158/
16	543 985 000	1673,8	325 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/497156/
17	302 400 000	960	315 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/497146/
18	261 120 000	816	320 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/497144/
19	15 600 000	48	325 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/497137/
20	40 320 000	128	315 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/482130/
21	122 880 000	384	320 000	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	http://www.roszem.ru/land/482125/

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Близость к водным объектам	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от близости к водным объектам. Как правило, наиболее высокой ценой обладают объекты, расположенные близко от водных объектов. Удаленность от водных объектов влияет на стоимость. Объекты, расположенные в отдалении от водных объектов, продаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

На основании проведенного анализа земельного рынка в Волгоградской и Саратовской области, было выявлено:

Таблица 10

Месторасположение	Категория	Разрешенное использование	Мин. стоимость за Га. Руб.	Макс. стоимость за Га. Руб.
Волгоградская область	Земли с/х	Для сельскохозяйственного производства	3 169	69 444
Месторасположение	Категория	Разрешенное использование	Мин. стоимость за Га. Руб.	Макс. стоимость за Га. Руб.
Саратовская область	Земли с/х	Для сельскохозяйственного производства	706	687 500

5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

5.1. Описание процесса оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1):

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.1.1. Подробное описание процесса оценки

Так как при большом количестве участков (95 шт.) сложно сделать расчет для каждого отдельного участка, Оценщиком было принято решение разбить все участки на группы.

1 этап. Разбивка участков по областям, районам и по виду разрешенного использования.

2 этап. По каждому району подбирались аналоги в соответствии с разрешенным использованием.

3 этап. По каждому району (в соответствии с разрешенным использованием) был рассчитан некий базовый условный участок.

4 этап. На основании базового условного участка были сделаны корректировки (на площадь, на коммуникации и т.д.) для каждого участка.

5 этап. Общая расчетная таблица представлена в таблице №13 данного отчета. (ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ).

Затратный подход (не применялся)

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта оценки определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля, представляющая собой природный ресурс и пространство, нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета для расчета стоимости земельных участков.

Сравнительный подход (применялся)

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) 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;

б) 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;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

Доходный подход (не использовался)

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому (статическому), стоимость земельного участка рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствие со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

В настоящий момент в Московской области, рынок аренды земельных участков не развит. Поэтому Оценщик не располагает достаточно емким банком данных по рыночным стоимостям сдачи в аренду незастроенных земельных участков или земельных участков с коммерческими объектами, а также реальной урожайности земель сельскохозяйственного назначения. В основном в аренду сдаются земельные участки, находящиеся в федеральной и муниципальной собственности по фиксированным ставкам не являющимися рыночными. Следовательно, использование доходного подхода при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в настоящий момент времени затруднительно и нецелесообразно в связи с отсутствием достоверной информации о рыночных ставках арендной платы.

Исходя из объема и качества имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.

5.2. Методология оценки

Стандарты (п.18) обязывают Оценщика использовать (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Вместе с тем Стандарты определяют, что Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В соответствии с п.17 действующих Стандартов, «Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации». Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

5.2.1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В случае обнаружения Оценщиком достаточного количества информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых, применения метода сравнения продаж возможно при проведении оценки.

5.2.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

5.2.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

5.2.4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

5.2.5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

5.2.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

5.2.7. Выбор подходов и методов

В результате проведенного исследования рынка Оценщиком принято решение о проведении расчетов по определению стоимости в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Применение доходного подхода требует построения прогнозов на длительный промежуток времени. Ввиду сложной экономической ситуации, экономической нестабильности Оценщиком было принято решение отказаться от использования доходного подхода для оценки объекта оценки в рамках настоящего отчета, поскольку полученные результаты могут в значительной мере исказить значение рыночной стоимости земельного участка.

5.3. Анализ наиболее эффективного использования

При анализе эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом отношении.

Понятие эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для

дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Физически возможный вариант использования. Инженерное обеспечение и окружение объекта оценки не налагает ограничений на его использование в качестве земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов.

Законодательно разрешенное использование. Разрешенным использованием объекта оценки является использование под:

- земли сельскохозяйственного назначения.

Финансово целесообразное использование. Использование участка в соответствии с разрешенным использованием является приносящим доход в случае продажи незастроенного участка.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использования под:

- земли сельскохозяйственного назначения.

5.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

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

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект - аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

При прямом сравнительном анализе продаж были использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.
Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана одна сотка.
Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки в марте 2018 г.

5.4.1. Внесение корректировок

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

При расчете использовались относительные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок.

Ряд факторов не включены в состав корректировок, так как аналоги имеют одинаковые характеристики данных факторов с объектом оценки.

В результате исследования рынка недвижимости и консультации со специалистами риэлтерских компаний Оценщик пришел к выводу, что цена сделки купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемым остается неизменной.

- дата предложения, т.к. при использовании данных о предложениях объектов-аналогов рассматривались данные, опубликованные за период, максимально приближенный к дате проведения оценки.
- функциональное назначение, т.к. все подобранные объекты-аналоги являются земельными участками сельхоз назначения
- отсутствие улучшений, построек и деревьев на участках.

Дополнительная информация после переговоров с продавцом: На основании интервьюирования с представителем собственников представленных аналогов было выявлено – все аналоги актуальны на дату оценки.

5.4.2. ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые имущественные права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на земельные участки. Корректировка 0%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Корректировка на торг.

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки, под редакцией Лейфера Л.А.

9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Средняя корректировка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет 14,7%.

Корректировка на дату продажи

Так как при расчетах используется актуальная на дату оценки дата продажи, корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,10	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,10	1,25
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,24

Истоник: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки, под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на категорию и разрешенное использование

Все аналоги подбирались в соответствии с категорией и разрешенным использованием объекта оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь объекта

Площадь земельного участка оказывает существенное влияние на величину его стоимости. Корректировка определялась Оценщиками на основании Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Матрица вводимых корректировок

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		≤10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Корректировки вводились согласно вышеуказанной таблице.

Результаты расчета (базовых условных участков) представлены в таблицах ниже.

Таблица 11

Элемент сравнения	Единица измер.	Базовый (условный) участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		104 000 000	128 110 500	302 400 000
Общая площадь, Га.	Га.	672,00	320,00	406,70	960,00
Источник информации			http://www.roszem.ru/land/482124/	http://www.roszem.ru/land/497160/	http://www.roszem.ru/land/497146/
Телефон			тел. +79672749186	те. +7(925)1711692	тел. +7(925)0167626
Текст Объявления			Продам земельный участок 320 ГА для сельскохозяйственного производства в Новоузенском районе Саратовской области. Имеются все правоустанавливающие документы. Копии вышлю по запросу.	Уважаемые господа и дамы. Вашему внимаю на продажу предлагается прекрасный земельный участок в Саратовской области. Расположение в Дергачевском районе сразу приковывает внимание многочисленных покупателей. Общая площадь участка 40670 соток. Земля сельскохозяйственного назначения и предназначена для выращивания сельскохозяйственных культур. Развитая инфраструктура района позволит вам получать отличные урожаи и зарабатывать хороший доход. Дергачевский район - мечты сбываются! Звоните прямо сейчас - наши сотрудники с радостью ответят на ваши вопросы	Продается земельный участок общей площадью 960ГА. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.
Единица сравнения					
Цена предложения	руб.		104 000 000	128 110 500	302 400 000
Цена за ед. площади	руб/Га.		325 000	315 000	315 000
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		325 000	315 000	315 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		325 000	315 000	315 000
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-14,70%	-14,70%	-14,70%

Элемент сравнения	Единица измер.	Базовый (условный) участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб/Га.		277 225	268 695	268 695
Дата продажи (дата оценки)		мар.18	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		277 225	268 695	268 695
Местоположение		Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки	Саратовская область, Новоузенский район	Саратовская область, Дергачевский район	Саратовская область, Александрово-Гайский район
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/Га.		277 225	268 695	268 695
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		277 225	268 695	268 695
Физические характеристики					
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		277 225	268 695	268 695
Площадь участка		672,00	320,00	406,70	960,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		277 225	268 695	268 695
Цена за ед. общей площади	руб/Га.		271 538		

Таблица 12

Элемент сравнения	Единица измер.	Базовый (условный) участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		4 030 000	800 000	650 000
Общая площадь, Га.	Га.	190,00	267,04	56,00	39,30
Источник информации			https://agroserver.ru/b/zemelnyy-massiv-220ga-zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheni-675679.htm	http://www.roszem.ru/land/60480/	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/163157392/
Телефон			тел. +7 (909) 380-39-93	тел. 8-9023632414	тел. +7 909 391-82-45
Текст Объявления			Земельный массив (земли сельскохозяйственного назначения), состоящий из трех участков. Два участка площадью по 44,52 га и один участок площадью 178 га. Участки расположены в 6 км севернее пос. Звёздный. Расстояние до г. Волжский – 15км, до р.п. Средняя Ахтуба – 24 км. Массив является орошаемым. Полив осуществляется из Верхнепогроменской оросительной системы. Рельеф участков ровный. Участки не использовались для выращивания с/х продукции в течение 4 лет.	Волгоградская обл., Николаевский р-н., на территории Барановского сельского поселения примерно в 3,2 км. по направлению на северо-восток от ориентира п.Таловка. На берегу р.Еруслан.	Продается шикарное место для отдыха или ведения своего хозяйства. Под развод раков или рыбы, гусей, коней... При оформлении овцеточки возможно строительство жилого дома. (В таком-то месте!) Огромный пруд (700 м. в длинну) и заливные луга под сенокос. Пруд не пересыхает. Единственное место, где еще можно поймать золотого карася или линя. Отличное место для охоты (фазан, куропатки), в т.ч. грибной. Не далеко от г. Волгограда. Рядом р.п. Новый Рогачик и с. Карповка, до асфальтированной дороги примерно 2 км. Двухконтурный земельный участок. Нижний участок полностью окружает отдельный пруд и проходит по берегу реки Червленая. Верхний участок представляет собой заливной луг. Земельный участок 40 га, в собственности. Документы готовы.
Единица сравнения					
Цена предложения	руб.		4 030 000	800 000	650 000
Цена за ед. площади	руб/Га.		15 091	14 286	16 539

Элемент сравнения	Единица измер.	Базовый (условный) участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		15 091	14 286	16 539
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		15 091	14 286	16 539
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-14,70%	-14,70%	-14,70%
Скорректированная цена	руб/Га.		12 873	12 186	14 108
Дата продажи (дата оценки)		мар.18	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		12 873	12 186	14 108
Местоположение		Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	Волгоградская область, Николаевск	Волгоградская область, Николаевский р-н., на территории Барановского сельского поселения	Волгоградская область, Городищенский район, Новый Рогачик пгт
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/Га.		12 873	12 186	14 108
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		12 873	12 186	14 108
Физические характеристики					
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		12 873	12 186	14 108
Площадь участка		190,00	267,04	56,00	39,30
Корректировка	%		0,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб/Га.		12 873	11 698	13 544
Цена за ед. общей площади	руб/Га.		12 705		

ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ

Таблица 13

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Стоимость за 1 Га, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость за 1 Га, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040603:20	379,50	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	271 538	1,00	271 538	103 048 798
2	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050101:18	320,00	>100	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-восточнее х. Песчаный Мар	271 538	1,00	271 538	86 892 267
3	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050104:23	384,00	>100	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной	271 538	1,00	271 538	104 270 720
4	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:28	416,00	>100	Саратовская обл., р-н Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар	271 538	1,00	271 538	112 959 947
5	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:29	320,00	>100	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин	271 538	1,00	271 538	86 892 267
6	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070603:16	672,00	>100	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки	271 538	1,00	271 538	182 473 760
7	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050403:107	432,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5 км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай	271 538	1,00	271 538	117 304 560
8	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080501:8	816,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	221 575 280
9	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080402:20	960,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов	271 538	1,00	271 538	260 676 800
10	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:10: 160101:54	1 673,80	>100	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка	271 538	1,00	271 538	454 500 862
11	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:10:160102:11	870,70	>100	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. по направлению на юг от с. Верхазовка	271 538	1,00	271 538	236 428 427
12	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:10:160102:12	406,70	>100	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. по направлению на юго-восток от с. Верхазовка	271 538	1,00	271 538	110 434 640
13	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040403:103	348,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка	271 538	1,00	271 538	94 495 340
14	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:28	396,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ "Восточное"	271 538	1,00	271 538	107 529 180
15	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040401:69	675,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка	271 538	1,00	271 538	183 288 375

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Стоимость за 1 Га, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость за 1 Га, руб.	Итоговая стоимость, руб.
16	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:44	396,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северо-западнее х. Башилов	271 538	1,00	271 538	107 529 180
17	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:030301:5*	528,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	143 372 240
18	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030302:40	432,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х.Старый Жданов	271 538	1,00	271 538	117 304 560
19	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:010601:251*	297,00	>100	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"	271 538	1,00	271 538	80 646 885
20	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:010902:58*	825,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	224 019 125
21	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060403:12*	288,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	78 203 040
22	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:9*	384,00	>100	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.Фин-Балка	271 538	1,00	271 538	104 270 720
23	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060302:178*	1 008,00	>100	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х.Бай-Гужа	271 538	1,00	271 538	273 710 640
24	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:13*	960,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	260 676 800
25	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060404:21*	528,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т.Тюленев до автодороги с.Ал-Гай - с.Казталовка	271 538	1,00	271 538	143 372 240
26	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060403:13*	480,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	130 338 400
27	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020402:17	540,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т.Каржавин	271 538	1,00	271 538	146 630 700
28	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:19	384,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория	271 538	1,00	271 538	104 270 720

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Стоимость за 1 Га, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость за 1 Га, руб.	Итоговая стоимость, руб.
					Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юг от т.Вишневка, до правой стороны дороги Ал-Гай - Казталовка				
29	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060504:8	480,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т.Вишневка и дорогой с. Ал-Гай - Казталовка	271 538	1,00	271 538	130 338 400
30	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070602:7	336,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на север от т. Кукбия до р. Малый Узень	271 538	1,00	271 538	91 236 880
31	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050403:104	768,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	208 541 440
32	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080506:8	240,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	65 169 200
33	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010601:250	330,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	89 607 650
34	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:27	352,81	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-западнее пруда Бардин	271 538	1,00	271 538	95 801 331
35	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050103:15	671,99	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев	271 538	1,00	271 538	182 471 479
36	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:55	462,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки	271 538	1,00	271 538	125 450 710
37	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080303:19	432,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер.Приузенское МО, в 3 км южнее п.Приузенский	271 538	1,00	271 538	117 304 560
38	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020301:10	270,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов	271 538	1,00	271 538	73 315 350
39	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:000000:270	1 836,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с.Балаши.Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго-восток	271 538	1,00	271 538	498 544 380
40	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:000000:272	380,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с. Балаши	271 538	1,00	271 538	103 184 567
41	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:000000:271	436,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО	271 538	1,00	271 538	118 390 713

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Стоимость за 1 Га, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость за 1 Га, руб.	Итоговая стоимость, руб.
42	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:23:130101:212	880,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО	271 538	1,00	271 538	238 953 733
43	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:60	429,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО	271 538	1,00	271 538	116 489 945
44	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060503:15	288,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, райогн бывшей т. Соловки, от т.Соловки до границы с Республикой Казахстан	271 538	1,00	271 538	78 203 040
45	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020302:15	315,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов	271 538	1,00	271 538	85 534 575
46	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070501:16	216,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов	271 538	1,00	271 538	58 652 280
47	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060402:34	240,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка	271 538	1,00	271 538	65 169 200
48	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080508:10	240,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин	271 538	1,00	271 538	65 169 200
49	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080507:6	192,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	52 135 360
50	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:43	231,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин	271 538	1,00	271 538	62 725 355
51	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020901:12	135,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка	271 538	1,00	271 538	36 657 675
52	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030301:9	192,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков	271 538	1,00	271 538	52 135 360
53	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050301:7	144,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	39 101 520
54	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050103:16	128,00	>100	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х.Шукеев	271 538	1,00	271 538	34 756 907
55	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040603:17	66,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х. Щеголев	271 538	1,05	285 115	18 817 607
56	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030402:9	144,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев	271 538	1,00	271 538	39 101 520
57	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:11*	240,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км	271 538	1,00	271 538	65 169 200

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Стоимость за 1 Га, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость за 1 Га, руб.	Итоговая стоимость, руб.
					по направлению на юго-восток от ориентира т. Букин и в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка				
58	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060404:25*	144,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай-Гужа	271 538	1,00	271 538	39 101 520
59	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060404:26*	144,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев	271 538	1,00	271 538	39 101 520
60	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030301:3	192,00	>100	Российска Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков	271 538	1,00	271 538	52 135 360
61	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080401:18	240,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка	271 538	1,00	271 538	65 169 200
62	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:050102:30	160,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов	271 538	1,00	271 538	43 446 133
63	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:030302:51	192,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов	271 538	1,00	271 538	52 135 360
64	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:38	240,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х.Бай-Гужа	271 538	1,00	271 538	65 169 200
65	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050403:112	96,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х.Копылов	271 538	1,05	285 115	27 371 064
66	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060304:35	96,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа	271 538	1,05	285 115	27 371 064
67	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060304:28	96,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х.Финбалка	271 538	1,05	285 115	27 371 064
68	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:33	96,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев	271 538	1,05	285 115	27 371 064
69	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:54	66,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	271 538	1,05	285 115	18 817 607
70	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040601:14	66,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км юго-западнее х. Новоселье	271 538	1,05	285 115	18 817 607
71	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040601:9	66,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юг от х. Новоселье	271 538	1,05	285 115	18 817 607
72	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040101:34	66,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4 км по направлению на северо-запад от х. Бирюков	271 538	1,05	285 115	18 817 607

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Стоимость за 1 Га, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость за 1 Га, руб.	Итоговая стоимость, руб.
73	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:040603:12	66,00	30-100	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.	271 538	1,05	285 115	18 817 607
74	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060404:20	96,00	30-100	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"	271 538	1,05	285 115	27 371 064
75	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010801:97	99,00	30-100	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"	271 538	1,05	285 115	28 226 410
76	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010802:49	99,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон	271 538	1,05	285 115	28 226 410
77	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080304:16	96,00	30-100	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	271 538	1,05	285 115	27 371 064
78	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020402:20	45,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	271 538	1,05	285 115	12 830 186
79	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070603:17	144,00	>100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5 км северо-западнее х. Соловки	271 538	1,00	271 538	39 101 520
80	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080507:7	96,00	30-100	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х. Мендыгали-Кудук	271 538	1,05	285 115	27 371 064
81	ЗПИФ рентный «Земельный»	*64:01:060504:10*	96,00	30-100	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	271 538	1,05	285 115	27 371 064
82	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:020601:15	135,00	>100	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	271 538	1,00	271 538	36 657 675
83	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060303:22	144,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юг от х. Байгужа, правее дороги х. Байгужа - т. Финбалка	271 538	1,00	271 538	39 101 520
84	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:050502:92	144,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	271 538	1,00	271 538	39 101 520

№	Собственник	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Диапазон площади по Лейферу, кв.м.	Адрес (местонахождение) объекта	Стоимость за 1 Га, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость за 1 Га, руб.	Итоговая стоимость, руб.
85	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080304:17	96,00	30-100	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	271 538	1,05	285 115	27 371 064
86	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060504:7	144,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	271 538	1,00	271 538	39 101 520
87	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:010301:148	132,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в 1,5 км по направлению на юго-запад от х. Новостепной	271 538	1,00	271 538	35 843 060
88	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:080508:12	144,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	271 538	1,00	271 538	39 101 520
89	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:22:121603:26	64,00	30-100	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Алгайское МО, в 2 км севернее х. Старый Пиндеев	271 538	1,05	285 115	18 247 376
90	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:170004:13	190,00	>100	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	12 705	1,00	12 705	2 413 953
91	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:170004:12	1 799,00	>100	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5 км. западнее п. Венгеловка	12 705	1,00	12 705	22 856 321
92	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:000000:7191	760,00	>100	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км. на юго-запад от п. Венгеловка	12 705	1,00	12 705	9 655 811
93	ЗПИФ рентный «Земельный»	34:23:170003:33	1 011,00	>100	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км. юго-западнее п. Венгеловка	12 705	1,00	12 705	12 844 769
94	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:070501:15	672,00	>100	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	271 538	1,00	271 538	182 473 760
95	ЗПИФ рентный «Земельный»	64:01:060503:9	96,00	30-100	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	271 538	1,05	285 115	27 371 064
								Итого, руб.	**8 695 085 909**

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В связи с использованием в рамках расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка только сравнительного подхода, который в условиях развитого рынка позволяет определить рыночную стоимость с допустимой степенью достоверности, в качестве значения рыночной стоимости для целей настоящего отчета использовались итоговые результаты сравнительного подхода. Для выведения итоговой величины стоимости объекта недвижимости нами не используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

На основании проведенной оценки мы пришли к следующему заключению:
справедливая (рыночная) стоимость комплекса земельных участков, общей площадью 355 225 012 кв.м состоящего из 95 участков, расположенных по адресам: Волгоградская обл., Палласовский район; Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоузенский район, Озинский район, Дергачевский район.по состоянию на 26 марта 2018 года составляет:

8 695 085 909 (Восемь миллиардов шестьсот девяносто пять миллионов восемьдесят пять тысяч девятьсот девять) рублей, в том числе:

Таблица 14

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
1	64:01:040603:20	379,50	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	103 048 798
2	64:22:050101:18	320,00	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-восточнее х. Песчаный Мар	86 892 267
3	64:22:050104:23	384,00	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной	104 270 720
4	64:22:050102:28	416,00	Саратовская обл., р-н Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар	112 959 947
5	64:22:050102:29	320,00	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин	86 892 267
6	64:01:070603:16	672,00	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки	182 473 760
7	64:01:050403:107	432,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5 км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай	117 304 560
8	64:01:080501:8	816,00	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	221 575 280
9	64:01:080402:20	960,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов	260 676 800
10	64:10: 160101:54	1 673,80	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка	454 500 862
11	64:10:160102:11	870,70	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. по направлению на юг от с. Верхазовка	236 428 427
12	64:10:160102:12	406,70	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. по направлению на юго-восток от с. Верхазовка	110 434 640
13	64:01:040403:103	348,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка	94 495 340
14	64:01:040101:28	396,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ "Восточное"	107 529 180
15	64:01:040401:69	675,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с.Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка	183 288 375

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
16	64:01:040101:44	396,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северо-западнее х. Башилов	107 529 180
17	*64:01:030301:5*	528,00	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	143 372 240
18	64:01:030302:40	432,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х.Старый Жданов	117 304 560
19	*64:01:010601:251*	297,00	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"	80 646 885
20	*64:01:010902:58*	825,00	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	224 019 125
21	*64:01:060403:12*	288,00	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	78 203 040
22	*64:01:060504:9*	384,00	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.Фин-Балка	104 270 720
23	*64:01:060302:178*	1 008,00	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х.Бай-Гужа	273 710 640
24	*64:01:060504:13*	960,00	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	260 676 800
25	*64:01:060404:21*	528,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 0,7 км по направлению на север от т.Тюленев до автодороги с.Ал-Гай - с.Казталовка	143 372 240
26	*64:01:060403:13*	480,00	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	130 338 400
27	64:01:020402:17	540,00	Российская Федерация, Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т.Каржавин	146 630 700
28	64:01:060404:19	384,00	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	104 270 720
29	64:01:060504:8	480,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т.Вишневка и дорогой с. Ал-Гай - Казталовка	130 338 400
30	64:01:070602:7	336,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на север от т. Кукбия до р. Малый Узень	91 236 880
31	64:01:050403:104	768,00	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	208 541 440
32	64:01:080506:8	240,00	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	65 169 200

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
33	64:01:010601:250	330,00	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	89 607 650
34	64:22:050102:27	352,81	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-западнее пруда Бардин	95 801 331
35	64:22:050103:15	671,99	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев	182 471 479
36	64:01:040101:55	462,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки	125 450 710
37	64:01:080303:19	432,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер.Приузенское МО, в 3 км южнее п.Приузенский	117 304 560
38	64:01:020301:10	270,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов	73 315 350
39	64:23:000000:270	1 836,00	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с.Балаши.Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго-восток	498 544 380
40	64:23:000000:272	380,00	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с. Балаши	103 184 567
41	64:23:000000:271	436,00	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО	118 390 713
42	64:23:130101:212	880,00	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО	238 953 733
43	64:01:040101:60	429,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО	116 489 945
44	64:01:060503:15	288,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, райогн бывшей т. Соловки, от т.Соловки до границы с Республикой Казахстан	78 203 040
45	64:01:020302:15	315,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов	85 534 575
46	64:01:070501:16	216,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов	58 652 280
47	64:01:060402:34	240,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка	65 169 200
48	64:01:080508:10	240,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин	65 169 200
49	64:01:080507:6	192,00	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	52 135 360
50	64:01:040101:43	231,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин	62 725 355
51	64:01:020901:12	135,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка	36 657 675
52	64:01:030301:9	192,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков	52 135 360
53	64:01:050301:7	144,00	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	39 101 520
54	64:22:050103:16	128,00	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х.Шукеев	34 756 907

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
55	64:01:040603:17	66,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х. Щеголев	18 817 607
56	64:01:030402:9	144,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев	39 101 520
57	*64:01:060504:11*	240,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букин и в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка	65 169 200
58	*64:01:060404:25*	144,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Бай-Гужа	39 101 520
59	*64:01:060404:26*	144,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев	39 101 520
60	64:01:030301:3	192,00	Российска Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков	52 135 360
61	64:01:080401:18	240,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка	65 169 200
62	64:22:050102:30	160,00	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов	43 446 133
63	64:01:030302:51	192,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов	52 135 360
64	64:01:060404:38	240,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х.Бай-Гужа	65 169 200
65	64:01:050403:112	96,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х.Копылов	27 371 064
66	64:01:060304:35	96,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа	27 371 064
67	64:01:060304:28	96,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на север от х.Финбалка	27 371 064
68	64:01:060404:33	96,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км западнее х. Тюленев	27 371 064
69	64:01:040101:54	66,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	18 817 607
70	64:01:040601:14	66,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км юго-западнее х. Новоселье	18 817 607
71	64:01:040601:9	66,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юг от х. Новоселье	18 817 607
72	64:01:040101:34	66,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4 км по направлению на северо-запад от х. Бирюков	18 817 607
73	64:01:040603:12	66,00	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.	18 817 607
74	64:01:060404:20	96,00	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"	27 371 064

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
75	64:01:010801:97	99,00	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"	28 226 410
76	64:01:010802:49	99,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5 км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон	28 226 410
77	64:01:080304:16	96,00	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	27 371 064
78	64:01:020402:20	45,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	12 830 186
79	64:01:070603:17	144,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5 км северо-западнее х. Соловки	39 101 520
80	64:01:080507:7	96,00	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х. Мендыгали-Кудук	27 371 064
81	*64:01:060504:10*	96,00	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	27 371 064
82	64:01:020601:15	135,00	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	36 657 675
83	64:01:060303:22	144,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юг от х. Байгужа, правее дороги х. Байгужа - т. Финбалка	39 101 520
84	64:01:050502:92	144,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	39 101 520
85	64:01:080304:17	96,00	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	27 371 064
86	64:01:060504:7	144,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	39 101 520
87	64:01:010301:148	132,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в 1,5 км по направлению на юго-запад от х. Новостепной	35 843 060
88	64:01:080508:12	144,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	39 101 520
89	64:22:121603:26	64,00	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Алгайское МО, в 2 км севернее х. Старый Пиндеев	18 247 376
90	34:23:170004:13	190,00	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	2 413 953
91	34:23:170004:12	1 799,00	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5 км. западнее п. Венгеловка	22 856 321
92	34:23:000000:7191	760,00	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км. на юго-запад от п. Венгеловка	9 655 811
93	34:23:170003:33	1 011,00	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км. юго-западнее п. Венгеловка	12 844 769

№	Кадастровый № участка	Площадь участка (гектар)	Адрес (местонахождение) объекта	Итоговая стоимость, руб.
94	64:01:070501:15	672,00	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	182 473 760
95	64:01:060503:9	96,00	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	27 371 064
				8 695 085 909

Немова Юлия Александровна
Регистрационный №925 77 от 16 декабря 2009
из реестра МСНО-НП «ОПЭО»

7. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Нормативные документы:

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития Фот 20.05.2015г.№ 297.
- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО№ 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости(ФСО№7)» от25.09.2014№ 611.
- Стандарты Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (утвержден Решением Правления МСНО - НП «ОПЭО», Протокол от 04.07.2008г.№ 28/08).
- Гражданский кодекс РФ.

Методологические материалы:

- В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
- Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- The Apprasial Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247с.

Источники рыночной и общей информации:

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации(www.economy.gov.ru).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016
- Аналитические материалы Интернет сайтов: cian.ru, realty.dmir.ru и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Принтскрины аналогов

Продам земельный участок 32000.0 соток в Новоузенском районе, Саратовской области

Лот № 482124 (Размещен 10.03.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
32 000.00 сот.	104 000 000 Р	3 250 Р
	1 802 325 $	56 $
	1 459 963 €	46 €

Контакты

Продавец	Игорь
Телефон	+79672749186

Участок

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

Описание

Продам земельный участок 320 ГА для сельскохозяйственного производства в Новоузенском районе Саратовской области. Имеются все правоустанавливающие документы. Копии вышлю по запросу.

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

Верхазовка с.

Лот № 497160 (Размещен 09.04.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
40 670.00 сот.	128 110 500 Р	3 150 Р
	2 220 159 $	55 $
	1 798 428 €	44 €

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 внимаю на продажу предлагается прекрасный земельный участок в Саратовской области. Расположение в Дергачевском районе сразу приковывает внимание многочисленных покупателей. Общая площадь участка 40670 соток. Земля сельскохозяйственного назначения и предназначена для выращивания сельскохозяйственных культур. Развитая инфраструктура района позволит вам получать отличные урожаи и зарабатывать хороший доход. Дергачевский район - мечты сбываются! Звоните прямо сейчас - наши сотрудники с радостью ответят на ваши вопросы.

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

Лот № 497146 (Размещен 09.04.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
960.00 Га	302 400 000 Р	3 150 Р
	5 240 601 $	55 $
	4 245 122 €	44 €

Контакты

Продавец	Ирина Анатольевна
Телефон	+7(925)0167626

Участок

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

Описание

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

Земельный массив 220га (земли сельскохозяйственного назначения) п.Звездный

цена: 4 030 000 руб / комплект

Гончар Василий Дмитриевич

Николаевск, Волгоградская обл., Россия

Проверить поставщика

+7 (909) 380-39-93 Отправить сообщение

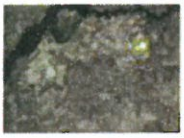
Товары продавца

Земельный массив (земли сельскохозяйственного назначения), состоящий из трех участков. Два участка площадью по 44,52 га и один участок площадью 178 га. Участки расположены в 6 км севернее пос. Звёздный. Расстояние до г. Волжский – 15км, до р.п. Средняя Ахтуба – 24 км. Массив является орошаемым. Полив осуществляется из Верхнепогроменской оросительной системы. Рельеф участков ровный. Участки не использовались для выращивания с/х продукции в течение 4 лет.

Участки находятся в собственности.







Площадь	Цена	Цена за сотку
560 000.00 м2	800 000 ₽	143 ₽
	13 864 $	2 $
	11 230 €	2 €

Контакты

Продавец	Евгений
Телефон	8-9023632414

Участок

Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	крестьянско-фермерское хозяйство
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога

Описание

Волгоградская обл., Николаевский р-н., на территории Барановского сельского поселения примерно в 3,2 км. по направлению на северо-восток от ориентира п.Таловка. На берегу р.Еруслан.

Участок, 39,3 га

Волгоградская область, Городищенский район, Новый Рогачик пгт На карте

В избранное Пожаловаться





Площадь
39.3 га

Статус земли
Фермерское хозяйство

Продается шикарное место для отдыха или ведения своего хозяйства. Под развод раков или рыбы, гусей, коней... При оформлении овцеточки возможно строительство жилого дома. (В таком-то месте!) Огромный пруд (700 м. в длинну) и заливные луга под сенокос. Пруд не пересыхает. Единственное место, где еще можно поймать золотого карася или линя. Отличное место для охоты (фазан, куропатки), в т.ч. грибной. Не далеко от г. Волгограда. Рядом р.п. Новый Рогачик и с. Карповка, до асфальтированной дороги примерно 2 км. Двухконтурный земельный участок. Нижний участок полностью окружает отдельный пруд и проходит по берегу реки Червленая. Верхний участок представляет собой заливной луг. Земельный участок 40 га, в собственности. Документы готовы.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 909 391-82-45

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

650 000 ₽ 16 539 ₽/га

В ипотеку за 3 870 ₽/мес.

Следить за изменением цены

+7 909 391-82-45

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК

ID 12470417



Промземля от 0,5 га, Подольский р-н.
20 км от МКАД.
Симферопольское шоссе
Все коммуникации
Собственник!
m2-podolsk.ru

Яндекс Директ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы на Объекты оценки

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 25.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:01:040603:20
	Объект недвижимости:		земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 3 795 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/017/2016-495/2 от 20.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
5.1.1.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/017/2016-495/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Барковская Н. С. (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 25.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:22:050104:23
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 3 840 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п.Основной
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/017/2016-498/2 от 20.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/017/2016-498/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Барковская Н. С. (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 25.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:22:050101:18
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 3 200 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4, 5 км северо-восточнее х.Песчаный Мар
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/017/2016-497/2 от 20.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/017/2016-497/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор _____ Барковская Н. С.

(подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 25.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:22:050102:28
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 4 160 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, р-н Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х.Песчаный Мар
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/017/2016-499/2 от 20.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
5.1.1.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/017/2016-499/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор (подпись, М.П.) Барковская Н. С. (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 25.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:22:050102:29
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 3 200 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер Горкореченское МО, в 3, 7 км севернее-восточнее пруда Бардин
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64 /013/027/2016-15/2 от 20.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-15/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Барковская Н. С. (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 25.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:01:070603:16
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 6720000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1, 5 км по направлению на восток от х. Соловки
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/027/2016-16/2 от 20.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-16/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор _____ Барковская Н. С.

(подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 25.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:01:050403:107
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 4320000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5, 5 км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64 /013/027/2016-17/2 от 20.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-17/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Барковская Н. С. (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 25.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:01:080501:8
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 8160000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, 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
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/027/2016-18/2 от 20.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-18/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор _____ Барковская Н. С.

(подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 25.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	64:01:080402:20	
	Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 9600000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов	
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/027/2016-19/2 от 20.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-19/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор _____ Барковская Н. С.

М.П. (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 22.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:01:070501:16
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 160 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х.Урусов
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/027/2016-70/2 от 22.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
5.1.1.	вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		22.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-70/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права
Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного
рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор — Барковская Н. С.

(подпись М.П.) (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 22.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:01:020302:15
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 3 150 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3, 5 км юго-западнее хутора Морозов
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/027/2016-69/2 от 22.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
5.1.1.	вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		22.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-69/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации прав
Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор — Барковская Н. С.
(фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 22.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:01:060503:15
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 2880000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, район бывшей т. Соловки, от т.Соловки до границы с Республикой Казахстан
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/027/2016-68/2 от 22.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
5.1.1.	вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		22.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-68/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор (подпись) Барковская Н. С. (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 22.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:01:040101:60
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 4 290 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64 /013/027/2016-67/2 от 22.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		22.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-67/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капита Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевы инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российско Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации пра Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционн рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор _____ Барковская Н. С.
(подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 22.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:23:130101:212
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 8 800 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/027/2016-66/2 от 22.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
5.1.1.	вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		22.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-66/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор _____ Барковская Н. С.

(подпись М.П.) (фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 22.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		64:23:000000:271
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 4 360 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4, 2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - 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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 64-64/013-64/013/027/2016-65/2 от 22.07.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.07.2016 №487-472-472144; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.07.2016 №1
5.	Ограничение (обременение) права:		
5.1.1.	вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		22.07.2016
	номер государственной регистрации:		64-64/013-64/013/027/2016-65/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 19.03.2016 по 30.03.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Капитал Эссет Менеджмент", ИНН: 7705934845, ОГРН: 1107746983662
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Земельный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.03.2016 №3121

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Земельный"

Государственный регистратор (подпись, М.П.) Барковская Н. С. (фамилия, инициалы)