ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

_____ /Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 335/21

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (95 ед.), из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенные в Саратовской и Волгоградской области

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	30.09.2021 г.
Дата составления отчета:	30.09.2021 г.
Заказчик:	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «Земельный»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2021

125284, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, пом. XIII ком. 83,87
Тел./факс: (499) 550-1509, e-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ»
Д.У. ЗПИФ рентным «Земельный»
Гайзатуллину Р. Р.

Уважаемый Рамиль Ринатович!

На основании Задания на оценку №02/21 от 27.09.2021. к Договору № ФО/37-2018 от «17» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (95 ед.) из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенные в Саратовской и Волгоградской области, (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 30 сентября 2021 года с использованием метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливой) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, на дату оценки без учета НДС[1], составляет –

1 601 000 000 (Один миллиард шестьсот один миллион) рублей, в том числе:

№ п/п	Местоположение объекта	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х. Байгужа.	64:01:060404:38	240	10 000 000
2	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов.	64:01:030302:51	192	9 000 000
3	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов.	64:22:050102:30	160	9 000 000
4	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка.	64:01:080401:18	240	10 000 000
5	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков.	64:01:030301:3	192	9 000 000
6	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев.	64:01:060404:26	144	7 000 000
7	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Байгужа.	64:01:060404:25	144	8 000 000
8	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букини в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка.	64:01:060504:11	240	10 000 000
9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев.	64:01:030402:9	144	7 000 000
10	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х. Щеголев.	64:01:040603:17	66	3 000 000
11	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х. Шукеев.	64:22:050103:16	128	7 000 000

1 В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

125284, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, пом. XIII ком. 83,87
Тел./факс: (499) 550-1509, e-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com

№ п/п	Местоположение объекта	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
12	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	64:01:050301:7	144	7 000 000
13	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков.	64:01:030301:9	192	9 000 000
14	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка.	64:01:020901:12	135	6 000 000
15	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин.	64:01:040101:43	231	12 000 000
16	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.	64:01:080507:6	192	9 000 000
17	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин.	64:01:080508:10	240	10 000 000
18	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка.	64:01:060402:34	240	13 000 000
19	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов.	64:01:070501:16	216	9 000 000
20	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов.	64:01:020302:15	315	13 000 000
21	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, район бывшей т. Соловки, от т. Соловки до границы с Республикой Казахстан.	64:01:060503:15	288	12 000 000
22	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО.	64:01:040101:60	429	21 000 000
23	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО.	64:23:130101:212	880	40 000 000
24	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.	64:01:080506:8	240	13 000 000
25	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО.	64:23:000000:271	436	22 000 000
26	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.	64:01:050403:104	768	29 000 000
27	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с. Балаши.	64:23:000000:272	380	19 000 000
28	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на север от т. Кукбия до р. Малый Узень.	64:01:070602:7	336	17 000 000
29	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с. Балаши. Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго-восток.	64:23:000000:270	1836	77 000 000
30	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т. Вишневка и дорогой с. Ал-Гай-Казталовка.	64:01:060504:8	480	19 000 000
31	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4км по направлению на юг от т. Вишневка, до правой стороны дороги Ал-Гай-Казталовка.	64:01:060404:19	384	19 000 000
32	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов.	64:01:020301:10	270	12 000 000
33	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т. Каржавин.	64:01:020402:17	540	21 000 000
34	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, тер. Приузенское МО, в 3 км южнее п. Приузенский.	64:01:080303:19	432	21 000 000
35	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки.	64:01:040101:55	462	23 000 000
36	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.	64:01:060403:13	480	23 000 000

№ п/п	Местоположение объекта	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
37	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев.	64:22:050103:15	671,9916	32 000 000
38	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.	64:01:060404:21	528	21 000 000
39	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер. Горькореченское МО, в 4,5 км северо-западнее пруда Бардин.	64:22:050102:27	352,8096	18 000 000
40	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 в6 км южнее х. Белоусов.	64:01:060504:13	960	35 000 000
41	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х. Байгужа.	64:01:060302:178	1008	45 000 000
42	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.	64:01:010601:250	330	14 000 000
43	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от т. Соловки и в 5,5 км юго-восточнее х. ФинБалка.	64:01:060504:9	384	16 000 000
44	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.	64:01:060403:12	288	15 000 000
45	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.	64:01:010902:58	825	38 000 000
46	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".	64:01:010601:251	297	13 000 000
47	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х. Старый Жданов.	64:01:030302:40	432	21 000 000
48	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.	64:01:030301:5	528	21 000 000
49	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северо-западнее х. Башилов.	64:01:040101:44	396	20 000 000
50	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	64:01:040401:69	675	26 000 000
51	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ "Восточное".	64:01:040101:28	396	16 000 000
52	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	64:01:040403:103	348	14 000 000
53	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. по направлению на юго-восток от с. Верхазовка.	64:10:160102:12	406,7	20 000 000
54	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. по направлению на юг от с. Верхазовка.	64:10:160102:11	870,7	40 000 000
55	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка.	64:10:160101:54	1673,8	71 000 000
56	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.	64:01:080402:20	960	35 000 000
57	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.	64:01:080501:8	816	37 000 000
58	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай.	64:01:050403:107	432	21 000 000
59	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки.	64:01:070603:16	672	26 000 000
60	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин.	64:22:050102:29	320	16 000 000

№ п/п	Местоположение объекта	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
61	Саратовская обл., район Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар.	64:22:050102:28	416	21 000 000
62	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной.	64:22:050104:23	384	16 000 000
63	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-восточнее х. Песчаный Мар.	64:22:050101:18	320	16 000 000
64	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	64:01:060503:9	96	5 000 000
65	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	64:01:070501:15	672	32 000 000
66	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер. Алгайское МО, в 2км севернее х. Старый Пиндеев	64:22:121603:26	64	4 000 000
67	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	64:01:080508:12	144	7 000 000
68	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в1,5 км по направлению на юго-запад от х. Новостепной	64:01:010301:148	132	7 000 000
69	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	64:01:060504:7	144	7 000 000
70	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	64:01:080304:17	96	5 000 000
71	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	64:01:050502:92	144	8 000 000
72	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в1,5 км по направлению на юг от х. Байгужа, правее дороги х. Байгужа - т. Финбалка	64:01:060303:22	144	8 000 000
73	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, погранице сНовоузенским районом, примернов 4,5 км по направлению насеверо-восток от т. Коржавин	64:01:020601:15	135	6 000 000
74	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5км по направлению на юго-восток от т. Фин-Балка и в 2,5км севернее границы с Республикой Казахстан	64:01:060504:10	96	5 000 000
75	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х. Мендыгали-Кудук	64:01:080507:7	96	5 000 000
76	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5км северо-западнее х. Соловки	64:01:070603:17	144	7 000 000
77	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	64:01:020402:20	45	2 000 000
78	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	64:01:080304:16	96	5 000 000
79	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон	64:01:010802:49	99	5 000 000
80	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 9км по направлению на северо-восток отсела Луков Кордон, правая сторона дороги "с. Луков Кордон-с. Канавка"	64:01:010801:97	99	5 000 000
81	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5км по направлению на юго-восток от т. Вишневка, правая сторона дороги "с. Ал-Гай-Казталовка"	64:01:060404:20	96	5 000 000
82	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 3,5км по направлению на северо-восток от ориентира т. Щеголев и в 1,5 км. южнее т. Новостройка по границе с Бальдудиновым У.Р.	64:01:040603:12	66	3 000 000

№ п/п	Местоположение объекта	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
83	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4км по направлению на северо-запад от х. Бирюков	64:01:040101:34	66	3 000 000
84	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5км по направлению на юг от х. Новоселье	64:01:040601:9	66	3 000 000
85	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км юго-западнее х. Новоселье	64:01:040601:14	66	3 000 000
86	Саратовская область, Александрово Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	64:01:040101:54	66	4 000 000
87	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км. западнее х. Тюленев	64:01:060404:33	96	5 000 000
88	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в1,5 км по направлению на север от х. Финбалка	64:01:060304:28	96	5 000 000
89	Саратовская область, Александрово Гайский район, тер. Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа	64:01:060304:35	96	6 000 000
90	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х. Копылов	64:01:050403:112	96	5 000 000
91	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	64:01:040603:20	379,5	19 000 000
	Итого по Саратовской области			**1 433 000 000**
92	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км. юго-западнее п. Венгеловка	34:23:170003:33	1011	42 000 000
93	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км. на юго-запад от п. Венгеловка	34:23:000000:7191	760	32 000 000
94	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5км. западнее п. Венгеловка	34:23:170004:12	1799	85 000 000
95	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	34:23:170004:13	190	9 000 000
	Итого по Волгоградской области			**168 000 000**
	Итого			**1 601 000 000**

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
генеральный директор Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 9
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 11
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки 11
2.2. Международные стандарты 11
2.3. Федеральные стандарты оценки 11
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков 11
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 11
2.6. Используемая терминология 11
2.7. Вид определяемой стоимости 15
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 18
3.1. Допущения 18
3.2. Заявление о соответствии 19
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 20
4.1. Сведения о Заказчике 20
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора 20
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 20
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 23
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 23
6.2. Цель оценки 23
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 23
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 23
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 23
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 27
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 28
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 28
7.2. Идентификация Объекта оценки 30
7.3. Описание местоположения объекта оценки 73
7.4. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка 78
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 81
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 81
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 87
8.3. Обзор рынка сельскохозяйственных земель России 88
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 94
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 96
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки 99
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 101
9.1. Последовательность определения стоимости 102
9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход 105

9.1.2. Доходный подход 107
9.1.3. Затратный подход 109
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода 110
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 123
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки 123
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 133
1. Правовая информация 133
2. Методическая информация 133
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 134
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ 137
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 142

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Копия Задания на оценку, подписанная Заказчиком и Исполнителем, содержится в Приложении 5 к настоящему Отчету

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельные участки (95 ед.), из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенные в Саратовской и Волгоградской области
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельные участки (95 ед.), из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенные в Саратовской и Волгоградской области Пообъектно перечень объектов указан в разделе 7. «Описание объекта оценки»
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – общая долевая собственность. Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Земельный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из его частей	Право собственности. Объект оценки находится в общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Земельный», ограничениями (обременениями) согласно данным свидетельств о собственности является доверительное управление. Ограничение прав: доверительное управление, существенным образом не влияет на результаты оценки.
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости в виде точного значения округленно до сотен рублей
Вид стоимости	**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). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) **Рыночная стоимость** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности».

Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Земельный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	30.09.2021 г.
Осмотр объекта	Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
Период проведения работ	27.09.2021 г. – 30.09.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правого положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.2. Международные стандарты

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

2.3. Федеральные стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.

2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. и 2.2, при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», (СПОД РОО 2020), утверждены Советом РОО от 29.12.2020 г., протокол № 29.

2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2-2.3 Стандарты.

2.6. Используемая терминология

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (СПОД РОО 01-001-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (СПОД РОО 01-002-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (СПОД РОО 01-003-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

	Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость	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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) 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.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	В соответствии со статьей 130 п. 1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
Право собственности	Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), 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. В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
Право аренды	В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид определяемой стоимости

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 02/21 от 27.09.2021 г. к Договору № ФО/37-2018 от «17» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, принят следующий вид определяемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п. 2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

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

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость

при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т. е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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

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

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

- Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.
- Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

- Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

- К примерам использования справедливой стоимости относятся: (a) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения, полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемые права (требование) считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
6. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
7. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Данные по рынку, сделки и предложения до сложившейся ситуацией с пандемией, могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. Заявление о соответствии

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик, Домарева К.О.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «Земельный»
Место нахождения	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
ОГРН	1021401047799
Дата присвоения ОГРН	15.08.2002 г.

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 027848-1 от 10.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страховое акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 2100SB4003896 страхования ответственности оценщика от 27.09.2021 г., период страхования: с 28.09.2021 г. по 27.09.2022 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет рыночной стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником

	(членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: 8 (499) 550-1509 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90201/20 от 02 ноября 2020 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 02/21 от 27.09.2021 г. к Договору № ФО/37-2018 от «17» августа 2018 года, заключенный между ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «Земельный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 335/21, дата составления 30.09.2021 г.

6.2. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются земельные участки (95 ед.) из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенные в Саратовской и Волгоградской области.

6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате проведения расчетов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (95 ед.), из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенные в Саратовской и Волгоградской области	Не применялся	1 597 321 579	Не применялся

6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки без учета НДС[2], составляет:

1 601 000 000 (Один миллиард шестьсот один миллион) рублей, в том числе:

№ п/п	Местоположение объекта	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х. Байгужа.	64:01:060404:38	240	10 000 000
2	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов.	64:01:030302:51	192	9 000 000
3	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов.	64:22:050102:30	160	9 000 000
4	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка.	64:01:080401:18	240	10 000 000
5	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков.	64:01:030301:3	192	9 000 000
6	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев.	64:01:060404:26	144	7 000 000

[2] В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Местоположение объекта	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
7	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Байгужа.	64:01:060404:25	144	8 000 000
8	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букини в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка.	64:01:060504:11	240	10 000 000
9	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 1 км по направлению на юго-восток от х. Ляляев.	64:01:030402:9	144	7 000 000
10	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х. Щеголев.	64:01:040603:17	66	3 000 000
11	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х. Шукеев.	64:22:050103:16	128	7 000 000
12	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	64:01:050301:7	144	7 000 000
13	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков.	64:01:030301:9	192	9 000 000
14	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка.	64:01:020901:12	135	6 000 000
15	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин.	64:01:040101:43	231	12 000 000
16	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.	64:01:080507:6	192	9 000 000
17	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин.	64:01:080508:10	240	10 000 000
18	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка.	64:01:060402:34	240	13 000 000
19	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов.	64:01:070501:16	216	9 000 000
20	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов.	64:01:020302:15	315	13 000 000
21	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, район бывшей т. Соловки, от т. Соловки до границы с Республикой Казахстан.	64:01:060503:15	288	12 000 000
22	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО.	64:01:040101:60	429	21 000 000
23	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО.	64:23:130101:212	880	40 000 000
24	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.	64:01:080506:8	240	13 000 000
25	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО.	64:23:000000:271	436	22 000 000
26	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.	64:01:050403:104	768	29 000 000
27	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с. Балаши.	64:23:000000:272	380	19 000 000
28	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на север от т. Кукбия до р. Малый Узень.	64:01:070602:7	336	17 000 000
29	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район. Ориентир с. Балаши. Участок находится примерно в 5,4 км от ориентира по направлению на юго-восток.	64:23:000000:270	1836	77 000 000
30	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т. Вишневка и дорогой с. Ал-Гай-Казталовка.	64:01:060504:8	480	19 000 000
31	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4км по направлению на юг от т. Вишневка, до правой стороны дороги Ал-Гай-Казталовка.	64:01:060404:19	384	19 000 000
32	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов.	64:01:020301:10	270	12 000 000
33	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-запад от т. Каржавин.	64:01:020402:17	540	21 000 000

№ п/п	Местоположение объекта	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
34	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, тер. Приузенское МО, в 3 км южнее п. Приузенский.	64:01:080303:19	432	21 000 000
35	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки.	64:01:040101:55	462	23 000 000
36	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.	64:01:060403:13	480	23 000 000
37	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев.	64:22:050103:15	671,9916	32 000 000
38	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.	64:01:060404:21	528	21 000 000
39	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер. Горькореченское МО, в 4,5 км северо-западнее пруда Бардин.	64:22:050102:27	352,8096	18 000 000
40	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 в6 км южнее х. Белоусов.	64:01:060504:13	960	35 000 000
41	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х. Байгужа.	64:01:060302:178	1008	45 000 000
42	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.	64:01:010601:250	330	14 000 000
43	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от т. Соловки и в 5,5 км юго-восточнее х. ФинБалка.	64:01:060504:9	384	16 000 000
44	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.	64:01:060403:12	288	15 000 000
45	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.	64:01:010902:58	825	38 000 000
46	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".	64:01:010601:251	297	13 000 000
47	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х. Старый Жданов.	64:01:030302:40	432	21 000 000
48	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.	64:01:030301:5	528	21 000 000
49	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северо-западнее х. Башилов.	64:01:040101:44	396	20 000 000
50	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	64:01:040401:69	675	26 000 000
51	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от т. Башилов, до КФХ "Восточное".	64:01:040101:28	396	16 000 000
52	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, на северо-восток от с. Камышки по северной границе земель администрации до пруда Солянка.	64:01:040403:103	348	14 000 000
53	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. по направлению на юго-восток от с. Верхазовка.	64:10:160102:12	406,7	20 000 000
54	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. по направлению на юг от с. Верхазовка.	64:10:160102:11	870,7	40 000 000
55	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка.	64:10:160101:54	1673,8	71 000 000
56	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.	64:01:080402:20	960	35 000 000
57	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.	64:01:080501:8	816	37 000 000
58	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай.	64:01:050403:107	432	21 000 000
59	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки.	64:01:070603:16	672	26 000 000

№ п/п	Местоположение объекта	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
60	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин.	64:22:050102:29	320	16 000 000
61	Саратовская обл., район Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар.	64:22:050102:28	416	21 000 000
62	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной.	64:22:050104:23	384	16 000 000
63	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-восточнее х. Песчаный Мар.	64:22:050101:18	320	16 000 000
64	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	64:01:060503:9	96	5 000 000
65	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	64:01:070501:15	672	32 000 000
66	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер. Алгайское МО, в 2км севернее х. Старый Пиндеев	64:22:121603:26	64	4 000 000
67	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	64:01:080508:12	144	7 000 000
68	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в1,5 км по направлению на юго-запад от х. Новостепной	64:01:010301:148	132	7 000 000
69	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	64:01:060504:7	144	7 000 000
70	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	64:01:080304:17	96	5 000 000
71	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	64:01:050502:92	144	8 000 000
72	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в1,5 км по направлению на юг от х. Байгужа, правее дороги х. Байгужа - т. Финбалка	64:01:060303:22	144	8 000 000
73	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, погранице сНовоузенским районом, примернов 4,5 км по направлению насеверо-восток от т. Коржавин	64:01:020601:15	135	6 000 000
74	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5км по направлению на юго-восток от т. Фин-Балка и в 2,5км севернее границы с Республикой Казахстан	64:01:060504:10	96	5 000 000
75	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х. Мендыгали-Кудук	64:01:080507:7	96	5 000 000
76	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5км северо-западнее х. Соловки	64:01:070603:17	144	7 000 000
77	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	64:01:020402:20	45	2 000 000
78	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	64:01:080304:16	96	5 000 000
79	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон	64:01:010802:49	99	5 000 000
80	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 9км по направлению на северо-восток отсела Луков Кордон, правая сторона дороги "с. Луков Кордон-с. Канавка"	64:01:010801:97	99	5 000 000
81	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5км по направлению на юго-восток от т. Вишневка, правая сторона дороги "с. Ал-Гай-Казталовка"	64:01:060404:20	96	5 000 000
82	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 3,5км по направлению на северо-восток от ориентира т. Щеголев и в 1,5 км. южнее т. Новостройка по границе с Бальдудиновым У.Р.	64:01:040603:12	66	3 000 000
83	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4км по направлению на северо-запад от х. Бирюков	64:01:040101:34	66	3 000 000
84	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5км по направлению на юг от х. Новоселье	64:01:040601:9	66	3 000 000
85	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км юго-западнее х. Новоселье	64:01:040601:14	66	3 000 000
86	Саратовская область, Александрово Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	64:01:040101:54	66	4 000 000

№ п/п	Местоположение объекта	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
87	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км. западнее х. Тюленев	64:01:060404:33	96	5 000 000
88	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в1,5 км по направлению на север от х. Финбалка	64:01:060304:28	96	5 000 000
89	Саратовская область, Александрово Гайский район, тер. Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа	64:01:060304:35	96	6 000 000
90	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х. Копылов	64:01:050403:112	96	5 000 000
91	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	64:01:040603:20	379,5	19 000 000
	Итого по Саратовской области			**1 433 000 000**
92	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км. юго-западнее п. Венгеловка	34:23:170003:33	1011	42 000 000
93	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км. на юго-запад от п. Венгеловка	34:23:000000:7191	760	32 000 000
94	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5км. западнее п. Венгеловка	34:23:170004:12	1799	85 000 000
95	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	34:23:170004:13	190	9 000 000
	Итого по Волгоградской области			**168 000 000**
	Итого			**1 601 000 000**

6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться в условиях пандемии. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки

Оценщик, Домарева К.О.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Наименование	Выписка	Дата выдачи
1.		Справка об использовании земельных участков	№01/09/90-02	30.09.2021
2.	64:01:060404:38	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217255923	17.11.2018
3.	64:01:030302:51	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217135152	16.11.2018
4.	64:22:050102:30	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217315731	17.11.2018
5.	64:01:080401:18	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217256876	17.11.2018
6.	64:01:030301:3	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217245386	17.11.2018
7.	64:01:060404:26	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217315824	17.11.2018
8.	64:01:060404:25	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217255006	17.11.2018
9.	64:01:060504:11	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217257581	17.11.2018
10.	64:01:030402:9	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217131395	16.11.2018
11.	64:01:040603:17	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217255298	17.11.2018
12.	64:22:050103:16	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217138305	16.11.2018
13.	64:01:050301:7	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217317299	17.11.2018
14.	64:01:030301:9	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217255098	17.11.2018
15.	64:01:020901:12	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217138451	16.11.2018
16.	64:01:040101:43	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217245489	17.11.2018
17.	64:01:080507:6	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217257933	17.11.2018
18.	64:01:080508:10	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217258090	17.11.2018
19.	64:01:060402:34	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217137676	16.11.2018
20.	64:01:070501:16	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217135097	16.11.2018
21.	64:01:020302:15	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217314049	17.11.2018
22.	64:01:060503:15	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217132550	16.11.2018
23.	64:01:040101:60	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217136771	16.11.2018
24.	64:23:130101:212	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217136653	16.11.2018
25.	64:01:080506:8	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217317294	17.11.2018
26.	64:23:000000:271	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217244021	17.11.2018
27.	64:01:050403:104	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217137022	16.11.2018
28.	64:23:000000:272	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217315671	17.11.2018
29.	64:01:070602:7	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217257150	17.11.2018

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Наименование	Выписка	Дата выдачи
30.	64:23:000000:270	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217127992	16.11.2018
31.	64:01:060504:8	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217138216	16.11.2018
32.	64:01:060404:19	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217256886	17.11.2018
33.	64:01:020301:10	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217126756	16.11.2018
34.	64:01:020402:17	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217245548	17.11.2018
35.	64:01:080303:19	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217136861	16.11.2018
36.	64:01:040101:55	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217246057	17.11.2018
37.	64:01:060403:13	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217134761	16.11.2018
38.	64:22:050103:15	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217316948	17.11.2018
39.	64:01:060404:21	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217245792	17.11.2018
40.	64:22:050102:27	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217366745	17.11.2018
41.	64:01:060504:13	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217246217	17.11.2018
42.	64:01:060302:178	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217256035	17.11.2018
43.	64:01:010601:250	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217135660	16.11.2018
44.	64:01:060504:9	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217138423	16.11.2018
45.	64:01:060403:12	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217255323	17.11.2018
46.	64:01:010902:58	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217317095	17.11.2018
47.	64:01:010601:251	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217316032	17.11.2018
48.	64:01:030302:40	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217132923	16.11.2018
49.	64:01:030301:5	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217245368	17.11.2018
50.	64:01:040101:44	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217245449	17.11.2018
51.	64:01:040401:69	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217133719	16.11.2018
52.	64:01:040101:28	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217256056	17.11.2018
53.	64:01:040403:103	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217129958	16.11.2018
54.	64:10:160102:12	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217136518	16.11.2018
55.	64:10:160102:11	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217135691	16.11.2018
56.	64:10:160101:54	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217128458	16.11.2018
57.	64:01:080402:20	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217316882	17.11.2018
58.	64:01:080501:8	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217129015	16.11.2018
59.	64:01:050403:107	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217316996	17.11.2018
60.	64:01:070603:16	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217245623	17.11.2018
61.	64:22:050102:29	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217136433	16.11.2018
62.	64:22:050102:28	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217135856	16.11.2018
63.	64:22:050104:23	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217128866	16.11.2018
64.	64:22:050101:18	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217134951	16.11.2018
65.	64:01:060503:9	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217244079	17.11.2018

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Наименование	Выписка	Дата выдачи
66.	64:01:070501:15	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217134844	16.11.2018
67.	64:22:121603:26	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217243939	17.11.2018
68.	64:01:080508:12	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217137901	16.11.2018
69.	64:01:010301:148	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217134721	16.11.2018
70.	64:01:060504:7	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217317210	17.11.2018
71.	64:01:080304:17	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217138320	16.11.2018
72.	64:01:050502:92	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217137163	16.11.2018
73.	64:01:060303:22	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217129932	16.11.2018
74.	64:01:020601:15	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217316103	17.11.2018
75.	64:01:060504:10	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217137244	16.11.2018
76.	64:01:080507:7	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217317203	17.11.2018
77.	64:01:070603:17	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217131781	16.11.2018
78.	64:01:020402:20	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217130236	16.11.2018
79.	64:01:080304:16	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217137701	16.11.2018
80.	64:01:010802:49	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217131571	16.11.2018
81.	64:01:010801:97	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217137364	16.11.2018
82.	64:01:060404:20	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217133940	16.11.2018
83.	64:01:040603:12	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217315946	17.11.2018
84.	64:01:040101:34	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217134286	16.11.2018
85.	64:01:040601:9	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217135932	16.11.2018
86.	64:01:040601:14	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217134183	16.11.2018
87.	64:01:040101:54	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217137639	16.11.2018
88.	64:01:060404:33	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217136284	16.11.2018
89.	64:01:060304:28	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217136699	16.11.2018
90.	64:01:060304:35	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217246239	17.11.2018
91.	64:01:050403:112	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217246239	17.11.2018
92.	64:01:040603:20	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/217316054	17.11.2018
93.	34:23:170003:33	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	Без номера	15.11.2018
94.	34:23:000000:7191	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	Без номера	15.11.2018
95.	34:23:170004:12	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	Без номера	15.11.2018
96.	34:23:170004:13	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	Без номера	15.11.2018

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (95 ед.), из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенные в Саратовской и Волгоградской областях.

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Местоположение объекта	Использование земельного участка
1.	64:01:060404:38	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	2 400 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 5,0 км юго-восточнее х. Байгужа.	Не используется
2.	64:01:030302:51	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 920 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровское МО, в 1,5 км северо-восточнее х. Монахов.	Не используется
3.	64:22:050102:30	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 600 000	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2,5 км севернее пруда Башилов.	Используется
4.	64:01:080401:18	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	2 400 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенское МО, севернее т. Жерпатер, левее дороги с. Ал-Гай - Казталовка.	Не используется
5.	64:01:030301:3	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 920 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 2 км по направлению на восток от т. Кушуков.	Не используется
6.	64:01:060404:26	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 440 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от х. Тюленев.	Не используется
7.	64:01:060404:25	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 440 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1 км по направлению на юг от х. Байгужа.	Используется
8.	64:01:060504:11	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	2 400 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира т. Букини в 4,5 км восточнее х. Фин-Балка.	Не используется
9.	64:01:030402:9	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Не используется
10.	64:01:040603:17	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	660 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от х. Щеголев.	Не используется
11.	64:22:050103:16	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 280 000	Саратовская область, Новоузенский район, Горькореченское МО, в 8 км севернее х. Шукеев.	Используется
12.	64:01:050301:7	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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	Не используется
13.	64:01:030301:9	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 920 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на восток от ч. Кушуков.	Не используется
14.	64:01:020901:12	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 350 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3 км по направлению на юго-восток от с. Канавка.	Не используется

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Местоположение объекта	Использование земельного участка
15.	64:01:040101:43	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	2 310 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от х. Старухин.	Используется
16.	64:01:080507:6	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Не используется
17.	64:01:080508:10	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	2 400 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Приузенское МО, в 3 км юго-западнее х. Фомин.	Не используется
18.	64:01:060402:34	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	2 400 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Новоалександровское МО, в 6 км южнее с. Новоалександровка.	Используется
19.	64:01:070501:16	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	2 160 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, Варфоломеевское МО, в 1 км юго-восточнее х. Урусов.	Не используется
20.	64:01:020302:15	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 150 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Искровское МО, в 3,5 км юго-западнее хутора Морозов.	Не используется
21.	64:01:060503:15	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	2 880 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, район бывшей т. Соловки, от т. Соловки до границы с Республикой Казахстан.	Не используется
22.	64:01:040101:60	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 290 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Камышковское МО.	Используется
23.	64:23:130101:212	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	8 800 000	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, примерно в 4 км на северо-запад от х. Восточный, Озерское МО.	Используется
24.	64:01:080506:8	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Используется
25.	64:23:000000:271	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 360 000	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на северо-запад от п. Белоглинный, Урожайное МО.	Используется
26.	64:01:050403:104	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Не используется
27.	64:23:000000:272	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 800 000	Российская Федерация, Саратовская область, Озинский район, в 4,2 км на юго-запад от с. Балаши.	Используется
28.	64:01:070602:7	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 360 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, на север от т. Кукбия до р. Малый Узень.	Используется

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Местоположение объекта	Использование земельного участка
29.	64:23:000000:270	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Используется
30.	64:01:060504:8	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 800 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, между т. Вишневка и дорогой с. Ал-Гай-Казталовка.	Не используется
31.	64:01:060404:19	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 840 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4км по направлению на юг от т. Вишневка, до правой стороны дороги Ал-Гай-Казталовка.	Используется
32.	64:01:020301:10	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	2 700 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Искровское МО, в 2 км юго-западнее х. Морозов.	Не используется
33.	64:01:020402:17	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Не используется
34.	64:01:080303:19	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 320 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, тер. Приузенское МО, в 3 км южнее п. Приузенский.	Используется
35.	64:01:040101:55	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 620 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, Камышковское МО, в 7 км северо-западнее с. Камышки.	Используется
36.	64:01:060403:13	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Используется
37.	64:22:050103:15	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	6 719 916	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, в 2,5 км севернее пруда Шукеев.	Используется
38.	64:01:060404:21	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Не используется
39.	64:22:050102:27	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 528 096	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, тер. Горькореченское МО, в 4,5 км северо-западнее пруда Бардин.	Используется
40.	64:01:060504:13	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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 в6 км южнее х. Белоусов.	Не используется
41.	64:01:060302:178	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	10 080 000	Саратовская область., Александрово-Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 4 км по направлению на север от х. Байгужа.	Используется

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Местоположение объекта	Использование земельного участка
42.	64:01:010601:250	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Не используется
43.	64:01:060504:9	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 840 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от т. Соловки и в 5,5 км юго-восточнее х. ФинБалка.	Не используется
44.	64:01:060403:12	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Используется
45.	64:01:010902:58	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Используется
46.	64:01:010601:251	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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".	Не используется
47.	64:01:030302:40	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 320 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Искровского МО примерно в 2 км по направлению на северо-восток от х. Старый Жданов.	Используется
48.	64:01:030301:5	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Не используется
49.	64:01:040101:44	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 960 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 2 км северо-западнее х. Башилов.	Используется
50.	64:01:040401:69	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Не используется
51.	64:01:040101:28	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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".	Не используется
52.	64:01:040403:103	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Не используется
53.	64:10:160102:12	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 067 000	Саратовская область, Дергачевский район, в 5 км. по направлению на юго-восток от с. Верхазовка.	Используется

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Местоположение объекта	Использование земельного участка
54.	64:10:160102:11	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	8 707 000	Саратовская область, Дергачевский район, в 9 км. по направлению на юг от с. Верхазовка.	Используется
55.	64:10:160101:54	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	16 738 000	Саратовская область, Дергачевский район, в 11 км. по направлению на юго-запад от с. Верхазовка.	Используется
56.	64:01:080402:20	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	9 600 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов.	Не используется
57.	64:01:080501:8	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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.	Используется
58.	64:01:050403:107	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 320 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 5,5км по направлению на юго-запад от с. Александров Гай.	Используется
59.	64:01:070603:16	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	6 720 000	Саратовская обл., Александрово-Гайский район, территория Варфоломеевского МО, примерно в 1,5 км по направлению на восток от х. Соловки.	Не используется
60.	64:22:050102:29	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 200 000	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 3,7 км севернее-восточнее пруда Бардин.	Используется
61.	64:22:050102:28	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 160 000	Саратовская обл., район Новоузенский, Горькореченское МО, в 8 км восточнее х. Песчаный Мар.	Используется
62.	64:22:050104:23	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 840 000	Саратовская обл., Новоузенский район, Горькореченское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной.	Не используется
63.	64:22:050101:18	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 200 000	Саратовская обл., Новоузенский район, тер Горькореченское МО, в 4,5 км северо-восточнее х. Песчаный Мар.	Используется
64.	64:01:060503:9	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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	Не используется
65.	64:01:070501:15	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	6 720 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, тер Варфоломеевское МО, в 3,5 км восточнее с. Варфоломеевки	Используется
66.	64:22:121603:26	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	640 000	Российская Федерация, Саратовская область, Новоузенский район, терАлгайское МО, в 2км севернее х. Старый Пиндеев	Используется
67.	64:01:080508:12	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 440 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского округа	Не используется

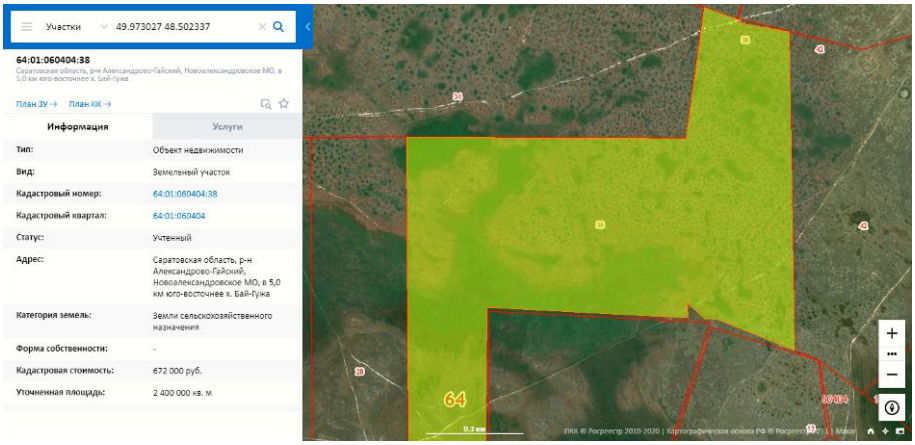
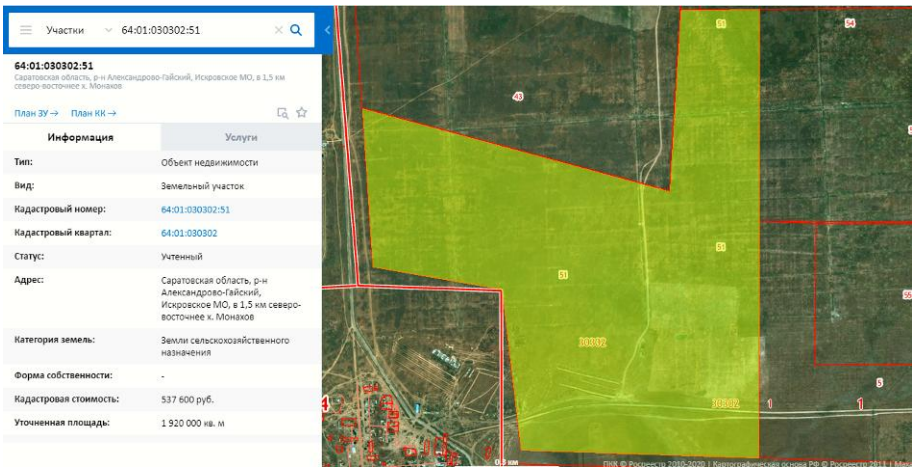
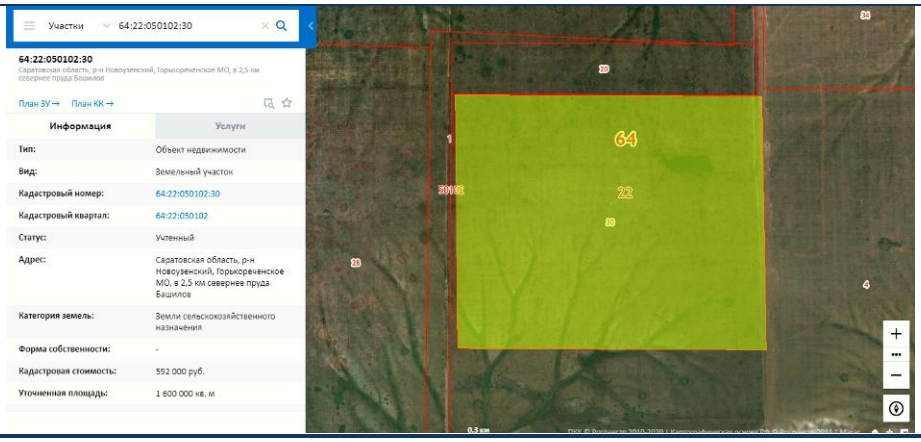
№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Местоположение объекта	Использование земельного участка
68.	64:01:010301:148	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 320 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новостепновского округа, примерно в1,5 км по направлению на юго-запад от х. Новостепной	Используется
69.	64:01:060504:7	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 440 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 4 км юго-восточнее х. Финбалка	Не используется
70.	64:01:080304:17	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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	Не используется
71.	64:01:050502:92	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 440 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Приузенского МО, примерно в 3 км по направлению на запад от т. Журавлиха	Используется
72.	64:01:060303:22	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 440 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в1,5 км по направлению на юг от х. Байгужа, правее дороги х. Байгужа - т. Финбалка	Используется
73.	64:01:020601:15	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 350 000	Российская Федерация, Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, погранице сНовоузенским районом, примернов 4,5 км по направлению насеверо-восток от т. Коржавин	Не используется
74.	64:01:060504:10	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	960 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5км по направлению на юго-восток от т. Фин-Балка и в 2,5км севернее границы с Республикой Казахстан	Не используется
75.	64:01:080507:7	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	960 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Приузенского МО, в 3 км восточнее х. Мендыгали-Кудук	Не используется
76.	64:01:070603:17	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 440 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Варфоломеевского МО, левый берег р. Малый Узень, в 0,5км северо-западнее х. Соловки	Не используется
77.	64:01:020402:20	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	450 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Искровского МО, примерно в 3,7 км по направлению на юг от х. Морозов	Не используется
78.	64:01:080304:16	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	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	Не используется
79.	64:01:010802:49	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	990 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 7,5км по направлению на юго-восток от с. Луков Кордон	Не используется

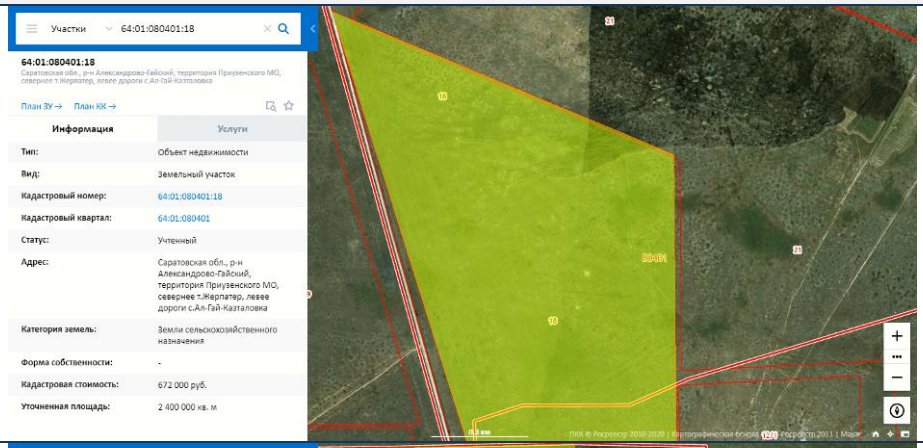
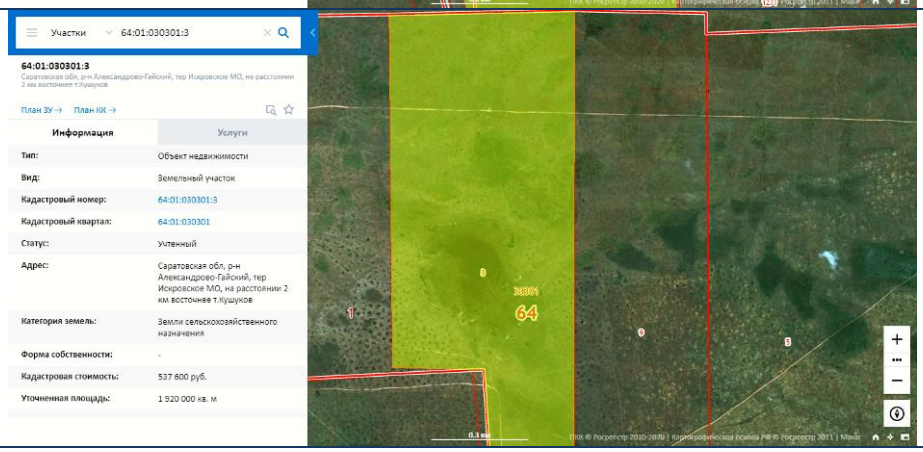
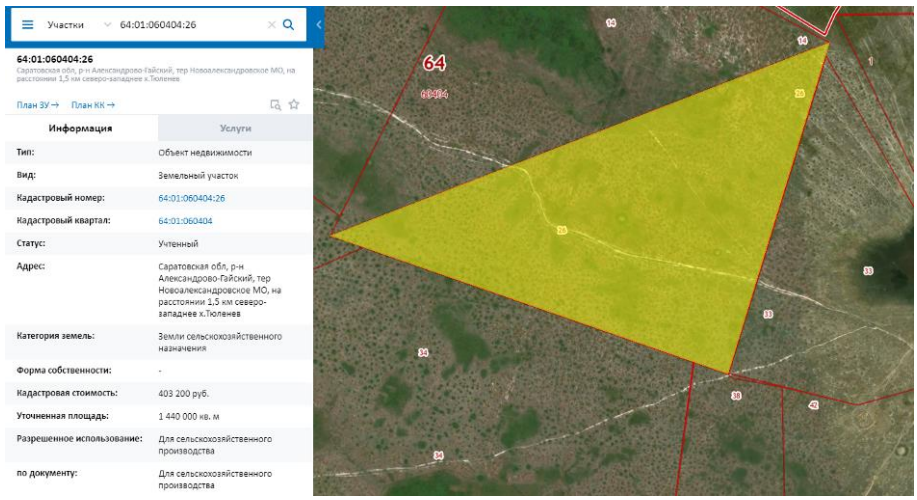
№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Местоположение объекта	Использование земельного участка
80.	64:01:010801:97	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	990 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Новостепновского МО, примерно в 9км по направлению на северо-восток отсела Луков Кордон, правая сторона дороги "с. Луков Кордон-с. Канавка"	Не используется
81.	64:01:060404:20	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	960 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в 5км по направлению на юго-восток от т. Вишневка, правая сторона дороги "с. Ал-Гай-Казталовка"	Не используется
82.	64:01:040603:12	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	660 000	Саратовская область, Александрово-Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 3,5км по направлению на северо-восток от ориентира т. Щеголев и в 1,5 км. южнее т. Новостройка по границе с Бальдудиновым У.Р.	Не используется
83.	64:01:040101:34	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	660 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 4км по направлению на северо-запад от х. Бирюков	Не используется
84.	64:01:040601:9	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	660 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, примерно в 2,5км по направлению на юг от х. Новоселье	Не используется
85.	64:01:040601:14	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	660 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 1 км юго-западнее х. Новоселье	Не используется
86.	64:01:040101:54	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	660 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, Камышковское МО, в 4,5 км северо-западнее с. Камышки	Используется
87.	64:01:060404:33	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	960 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, в 1 км. западнее х. Тюленев	Не используется
88.	64:01:060304:28	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	960 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Новоалександровского МО, примерно в1,5 км по направлению на север от х. Финбалка	Не используется
89.	64:01:060304:35	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	960 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, тер. Новоалександровское МО, в 5 км южнее х. Байгужа	Используется
90.	64:01:050403:112	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	960 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Варфоломеевского МО, в 1 км западнее х. Копылов	Не используется
91.	64:01:040603:20	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 795 000	Саратовская область, Александрово Гайский район, территория Камышковского МО, в 9 км южнее с. Камышки	Используется
92.	34:23:170003:33	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	10 110 000	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 9,5 км. юго-западнее п. Венгеловка	Не используется
93.	34:23:000000:7191	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	7 600 000	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 4,5 км. на юго-запад от п. Венгеловка	Не используется
94.	34:23:170004:12	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	17 990 000	Россия, Волгоградская обл., Палласовский район, территория Венгеловского сельского поселения, в 19,5км. западнее п. Венгеловка	Используется

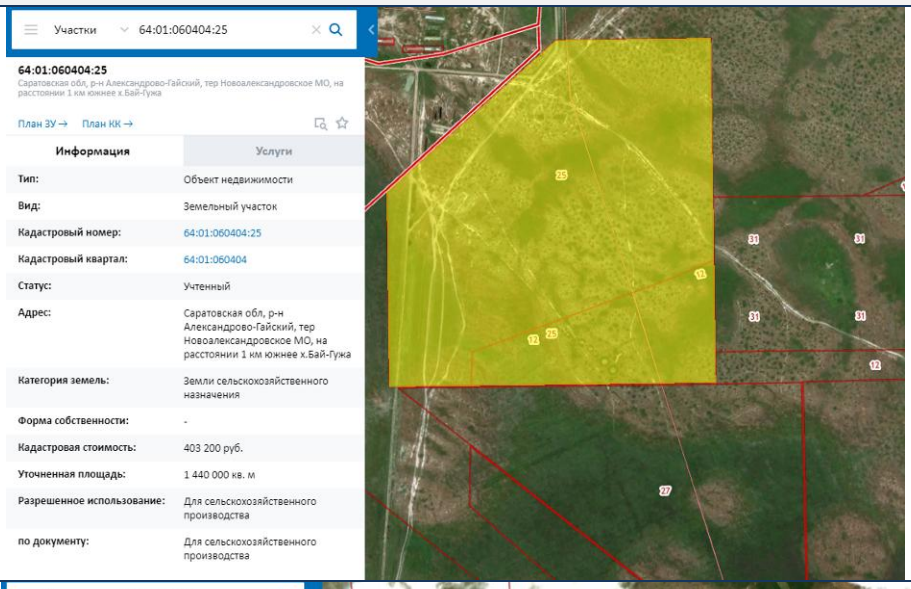
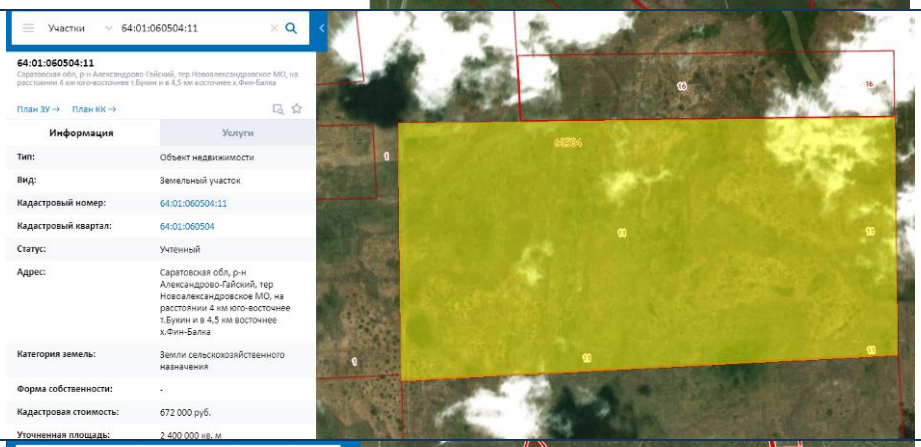
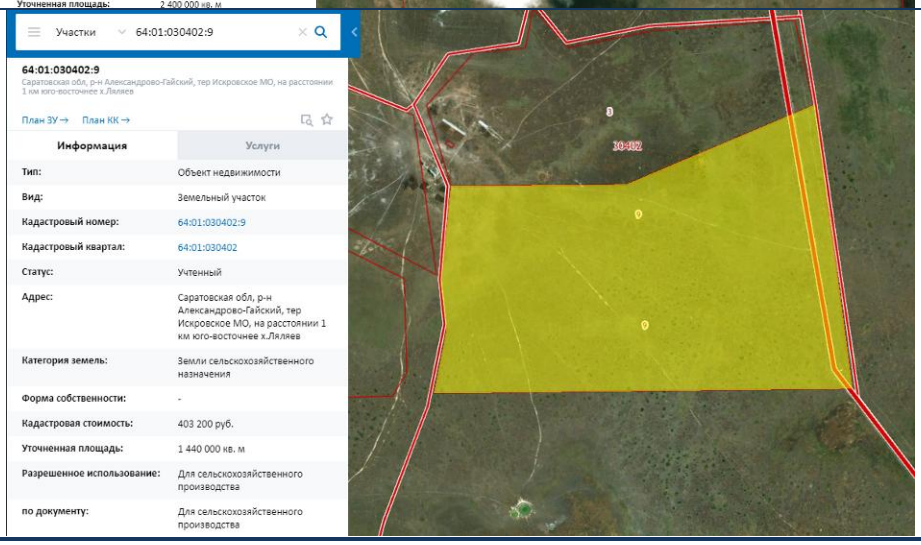
№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Местоположение объекта	Использование земельного участка
95.	34:23:170004:13	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 900 000	Россия, Волгоградская обл., Палласовскийрайон, территория Венгеловского сельского поселения, в 16 км. юго-западнее п. Венгеловка	Не используется

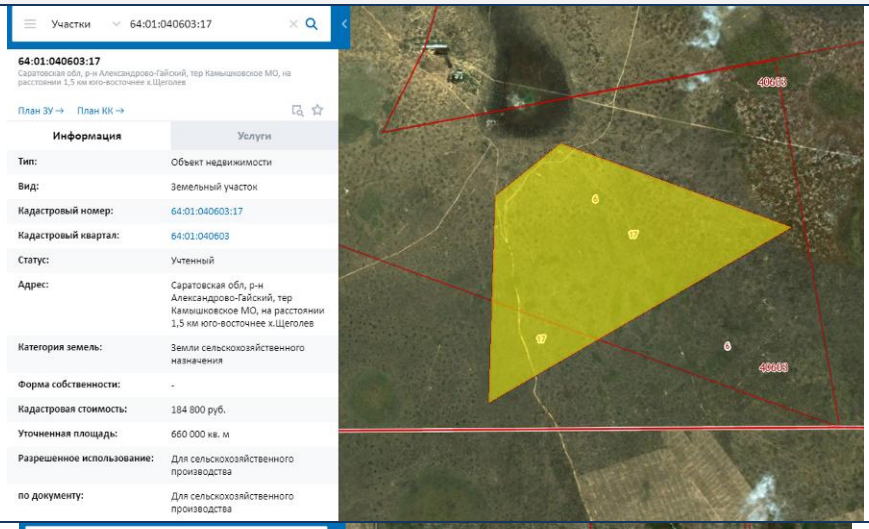
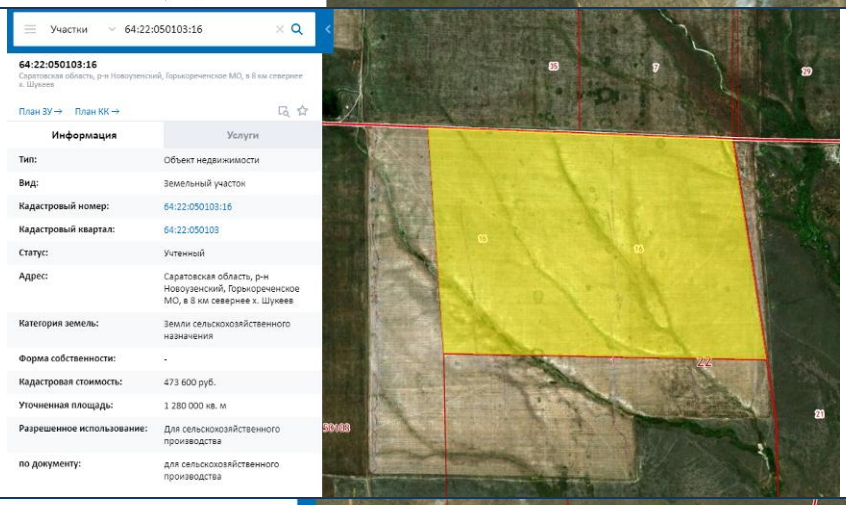
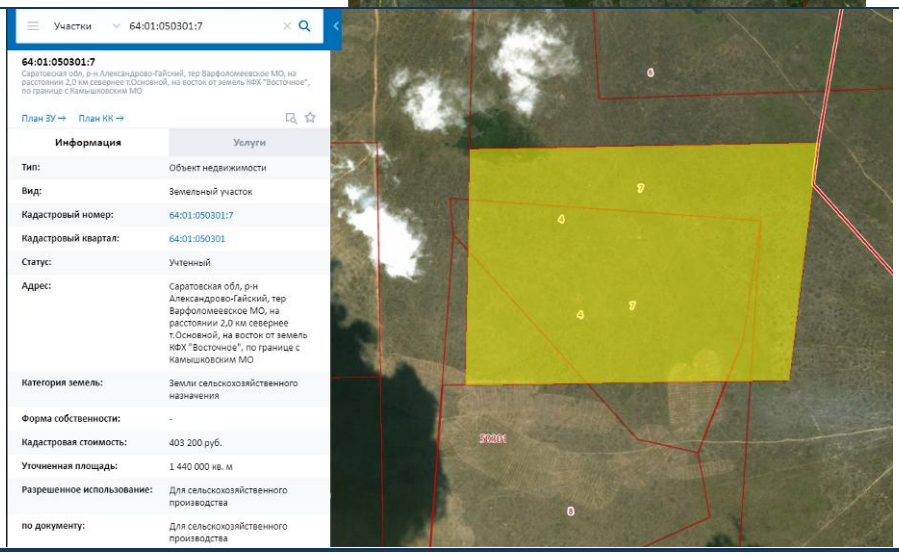
Источник: составлено Оценщиком

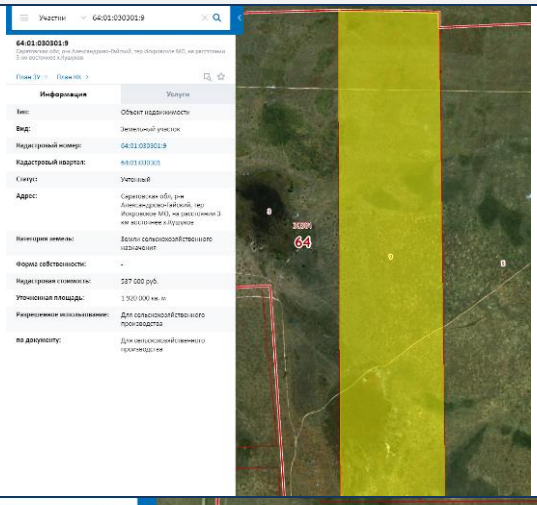
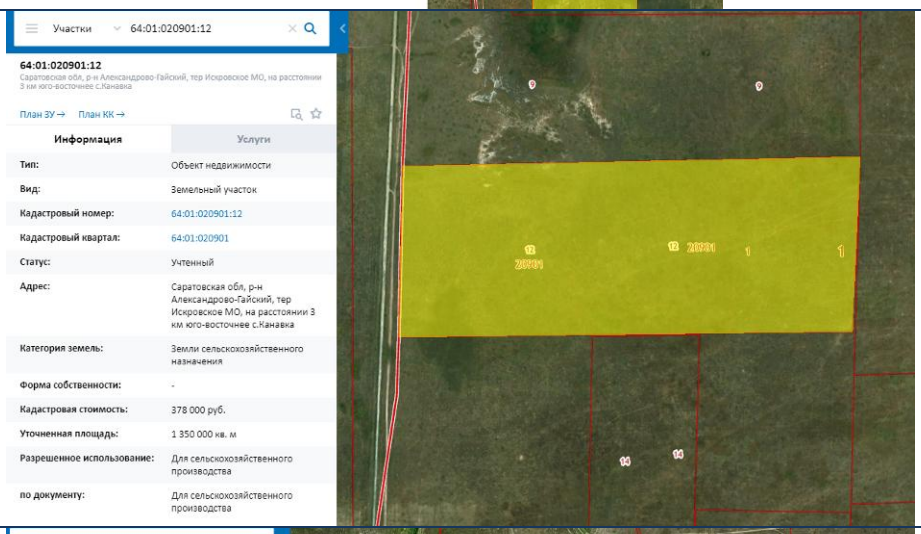
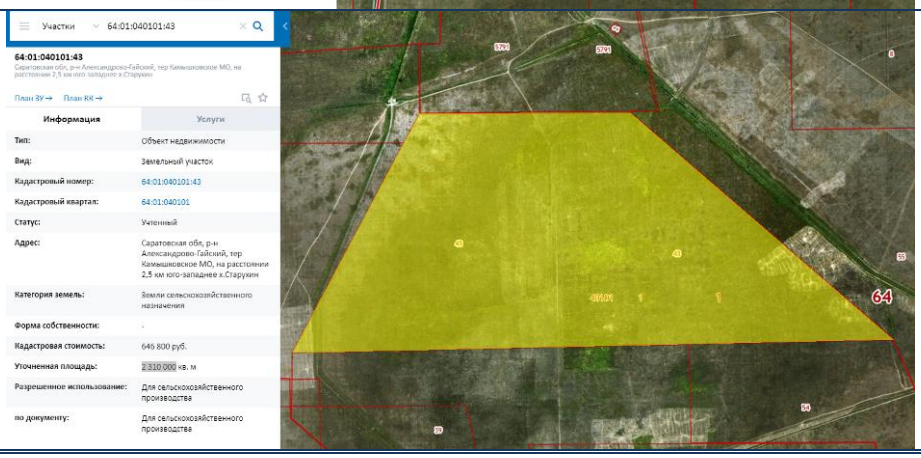
Таблица 7.2-2 Форма змельных участков

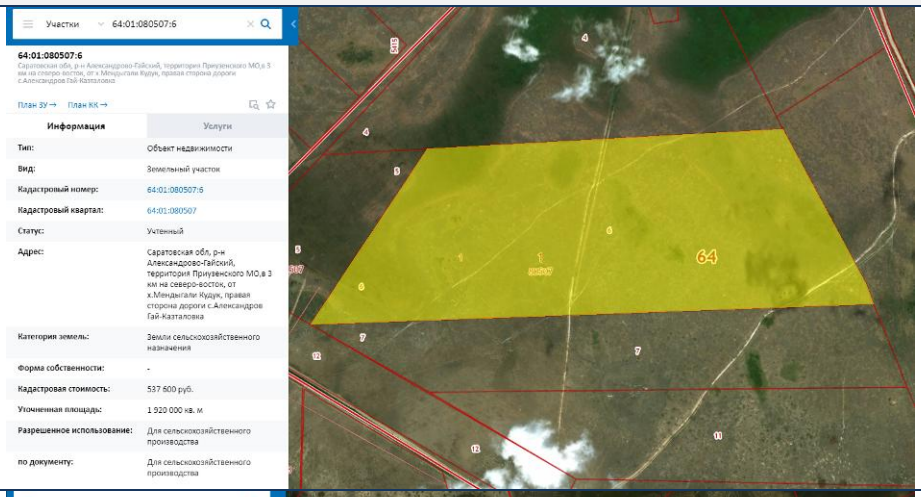
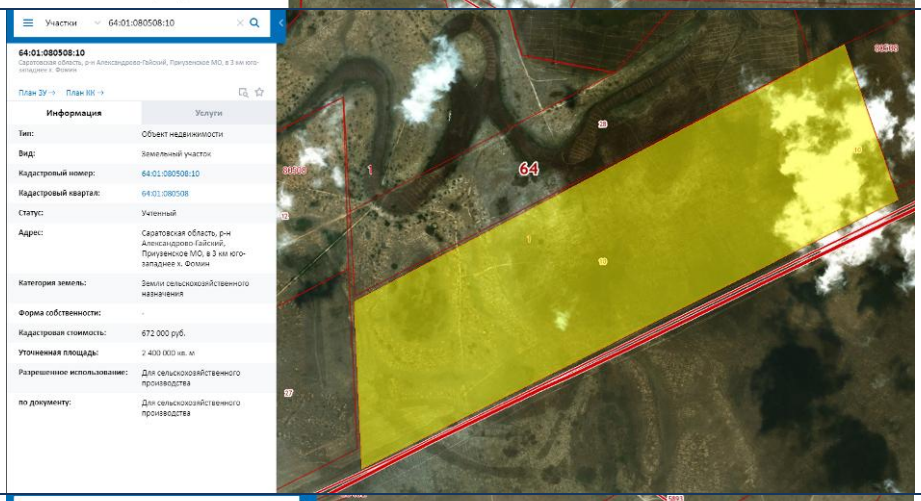
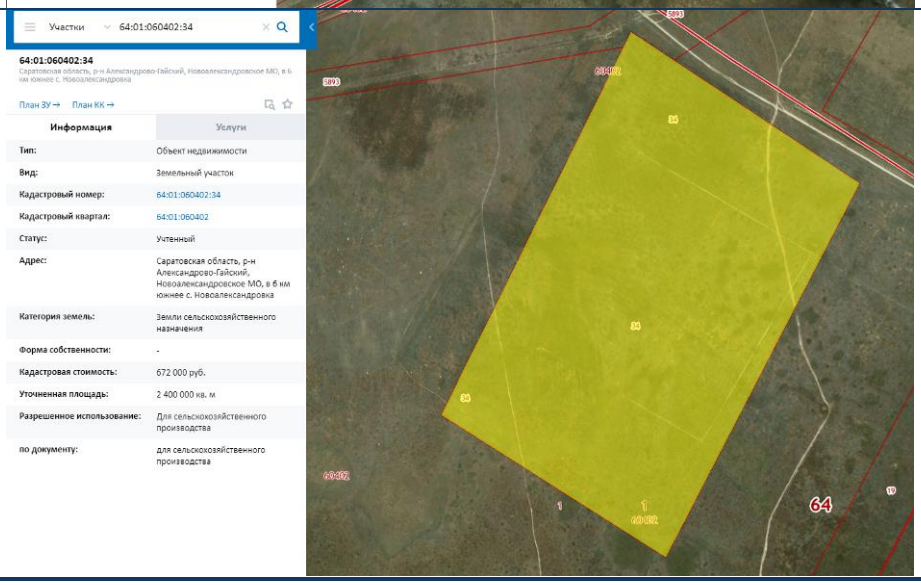
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
1.	64:01:060404:38	
2.	64:01:030302:51	
3.	64:22:050102:30	

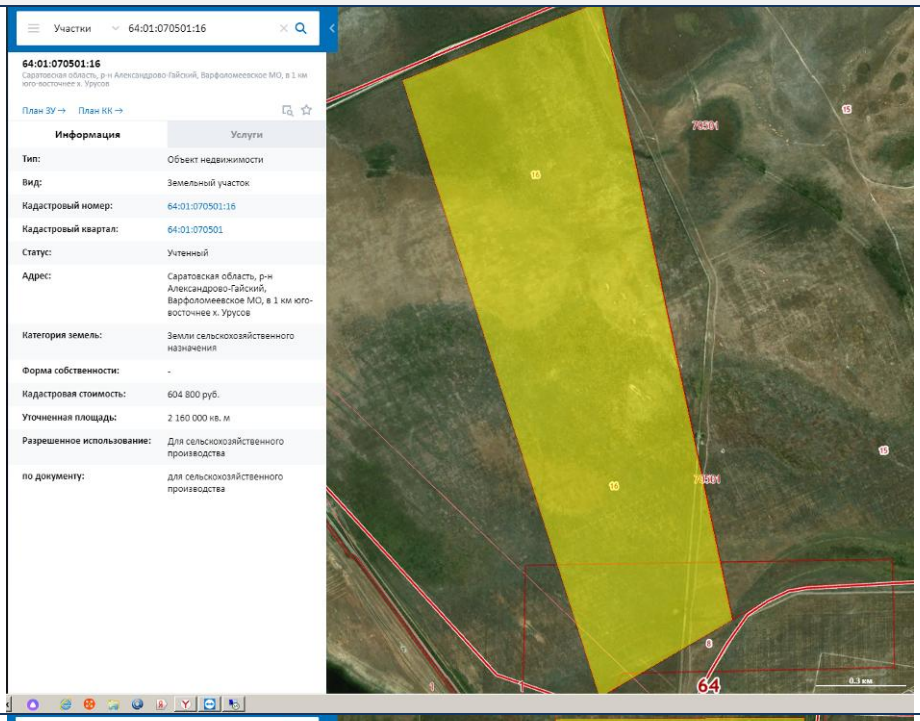
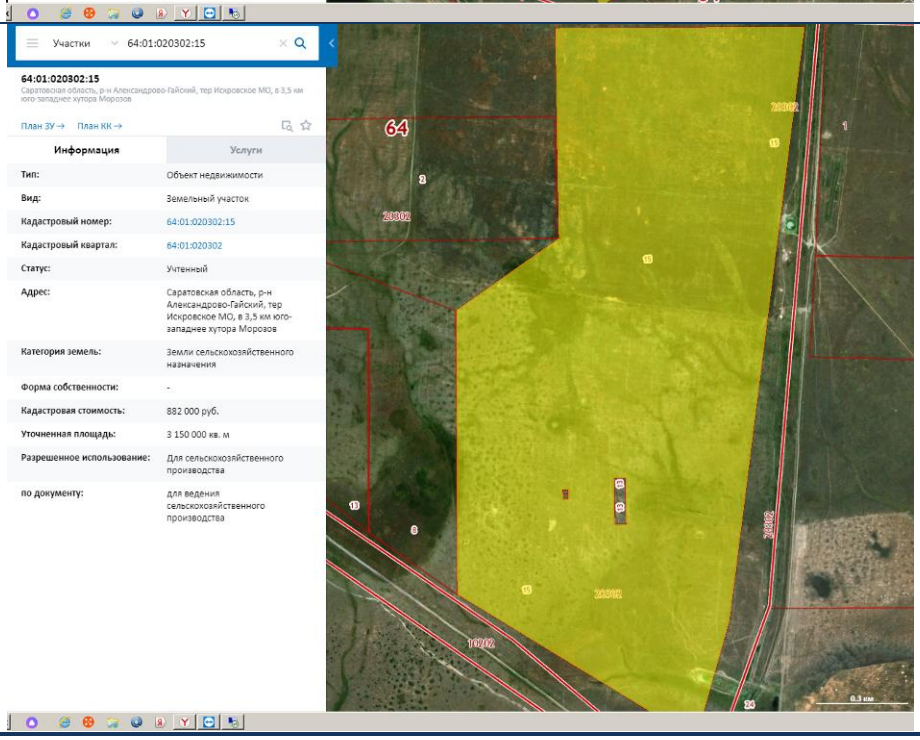
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
4.	64:01:080401:18	
5.	64:01:030301:3	
6.	64:01:060404:26	

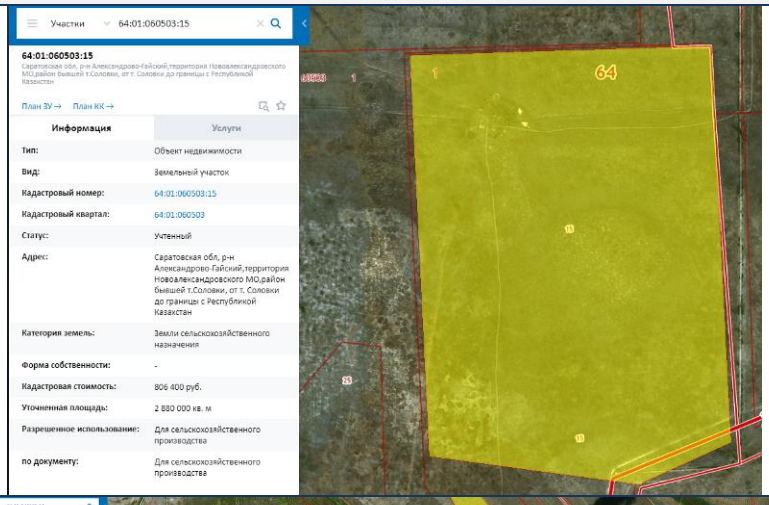
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
7.	64:01:060404:25	
8.	64:01:060504:11	
9.	64:01:030402:9	

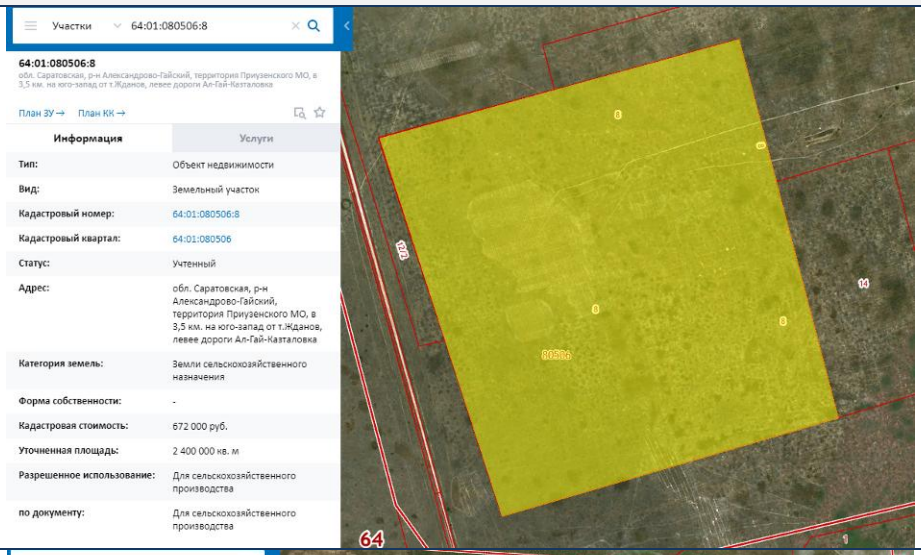
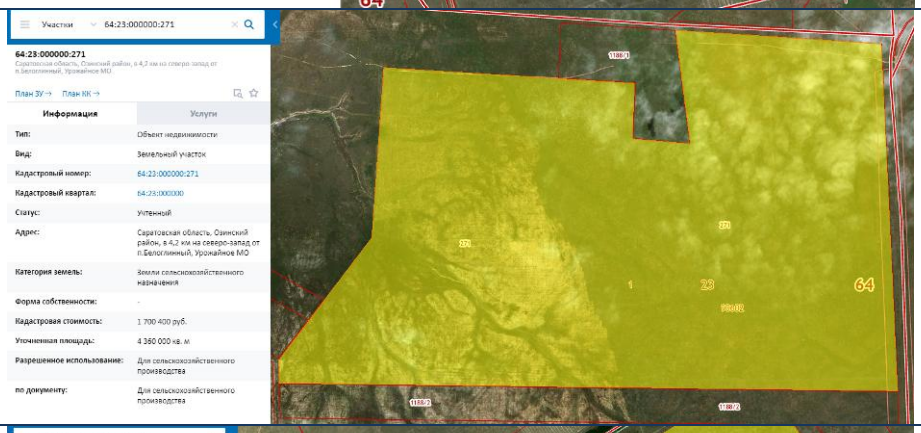
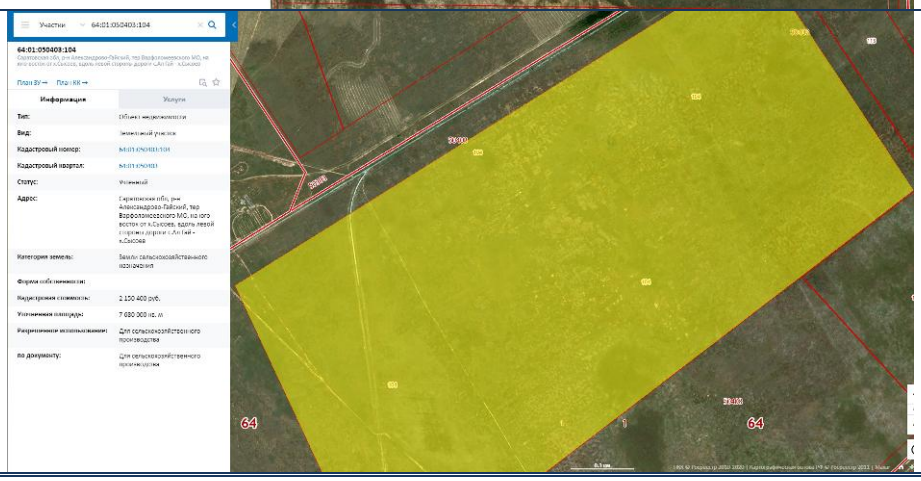
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
10.	64:01:040603:17	
11.	64:22:050103:16	
12.	64:01:050301:7	

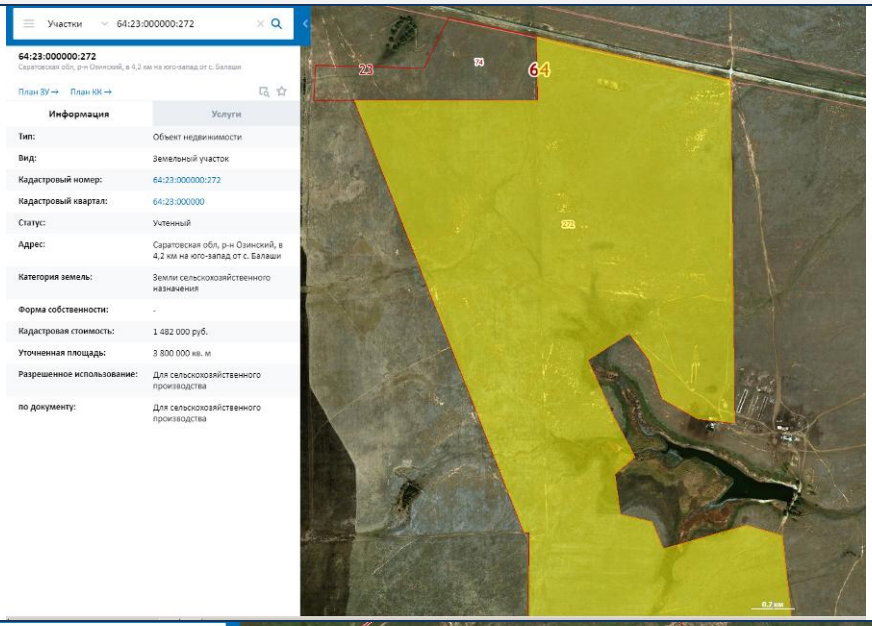
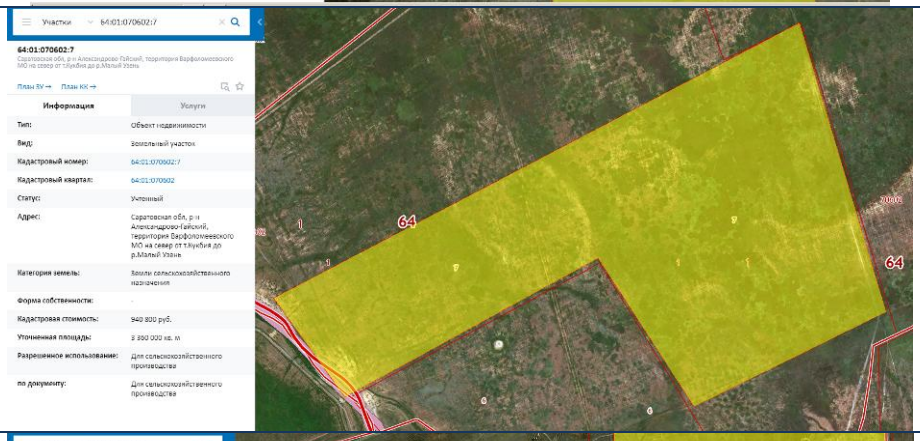
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
13.	64:01:030301:9	
14.	64:01:020901:12	
15.	64:01:040101:43	

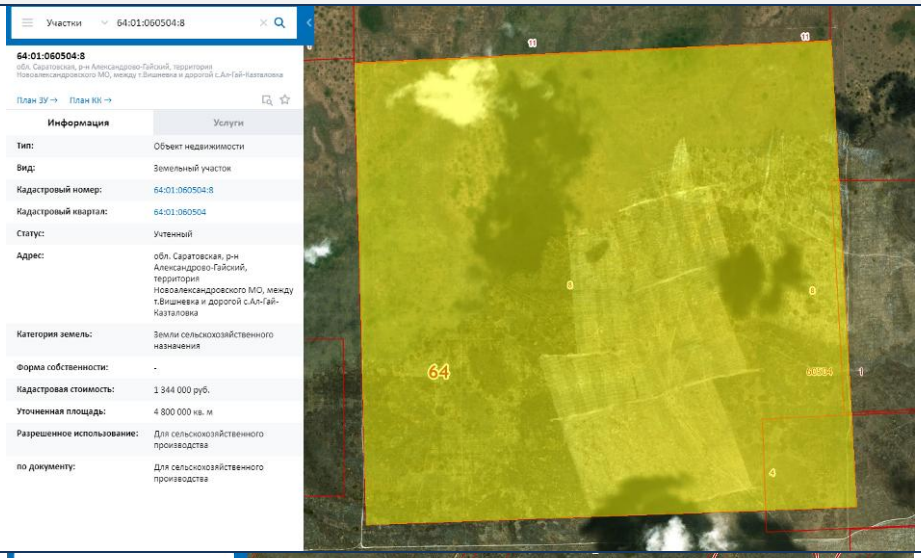
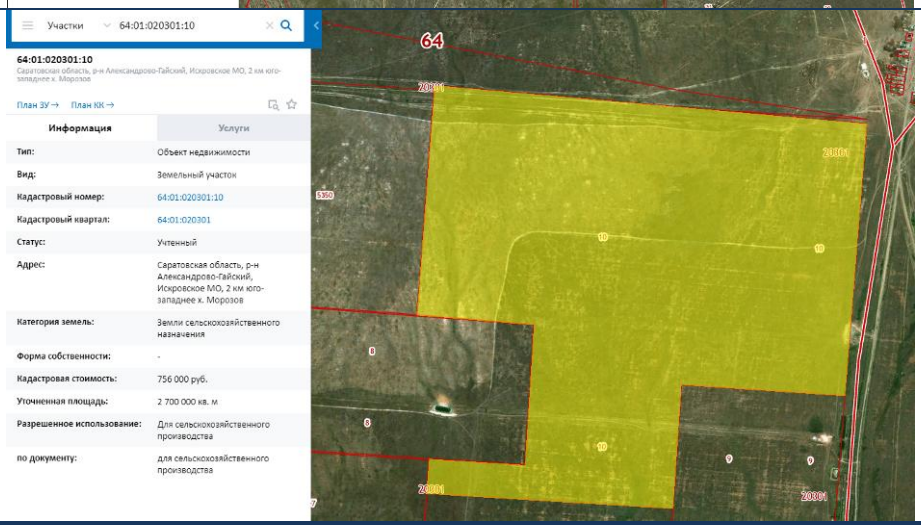
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
16.	64:01:080507:6	
17.	64:01:080508:10	
18.	64:01:060402:34	

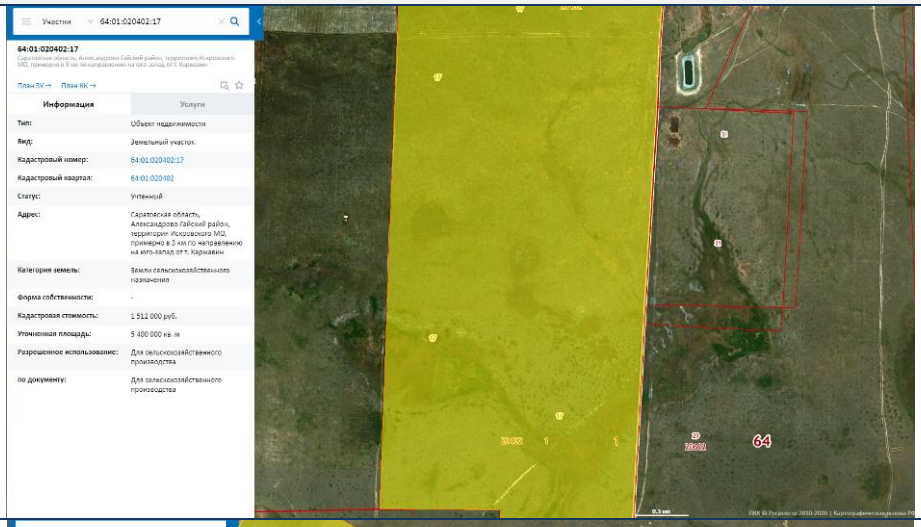
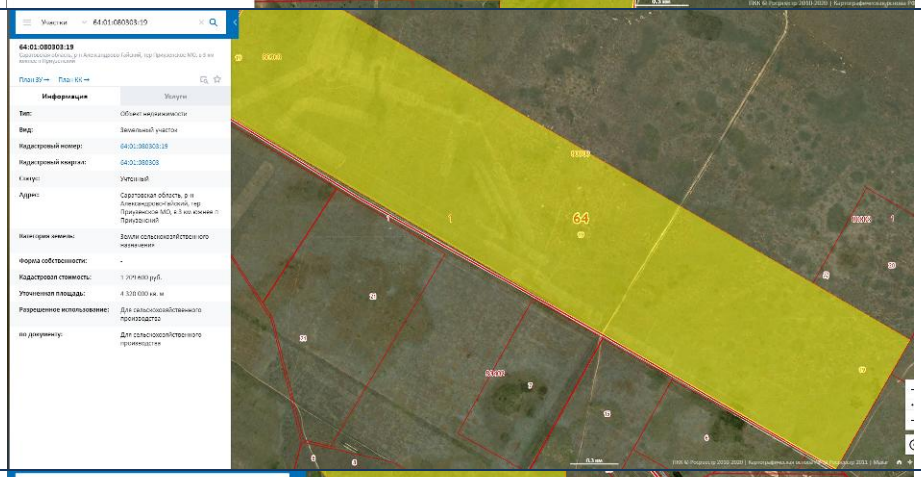
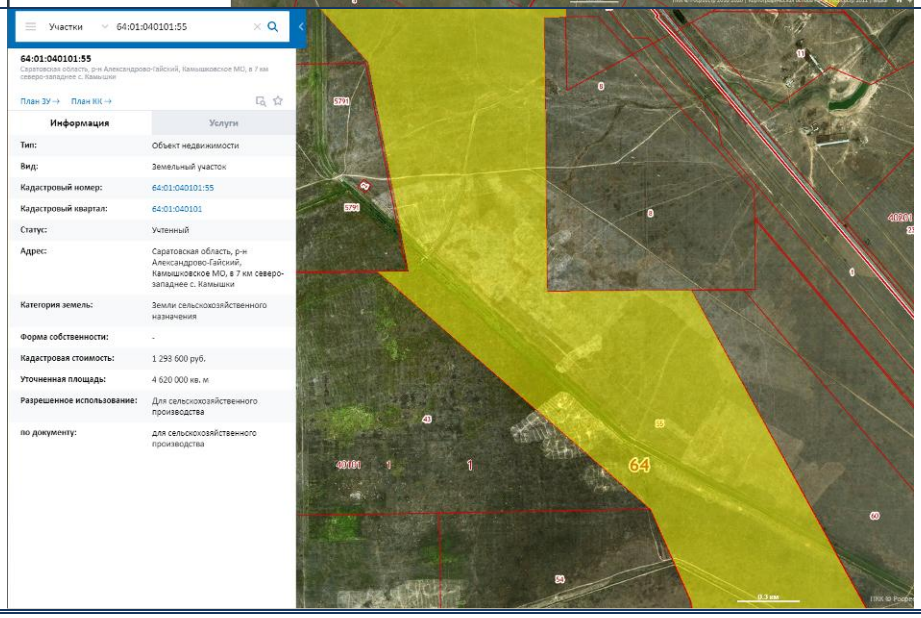
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
19.	64:01:070501:16	
20.	64:01:020302:15	

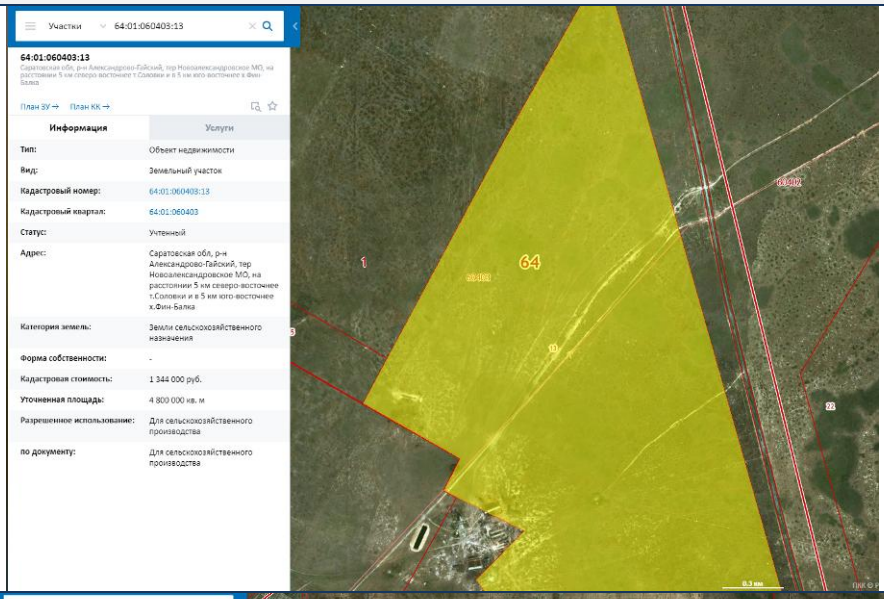
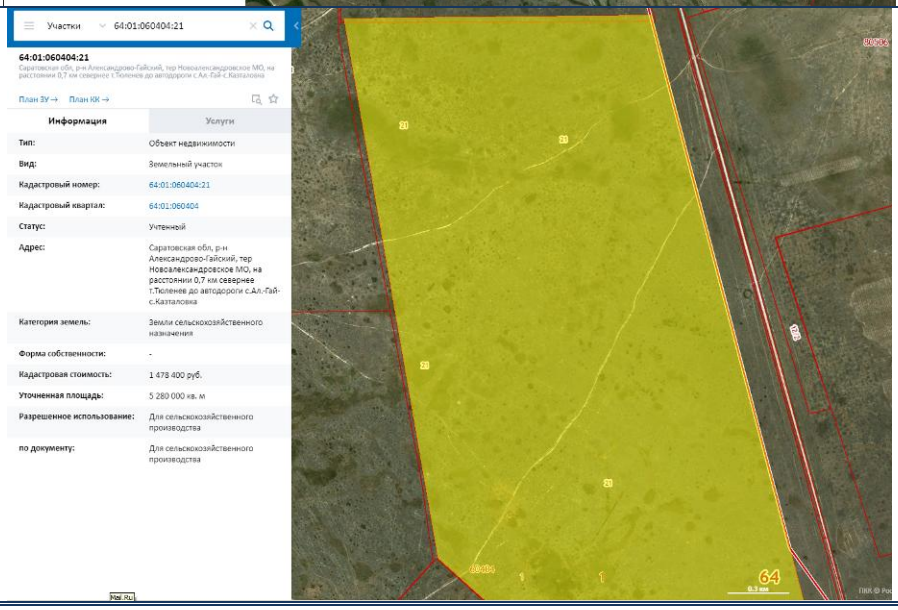
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
21.	64:01:060503:15	
22.	64:01:040101:60	
23.	64:23:130101:212	

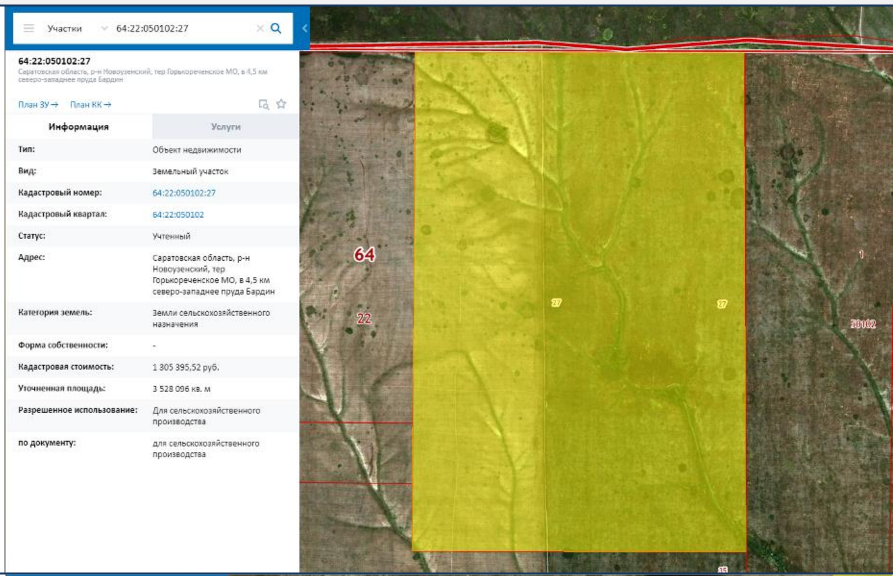
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
24.	64:01:080506:8	
25.	64:23:000000:271	
26.	64:01:050403:104	

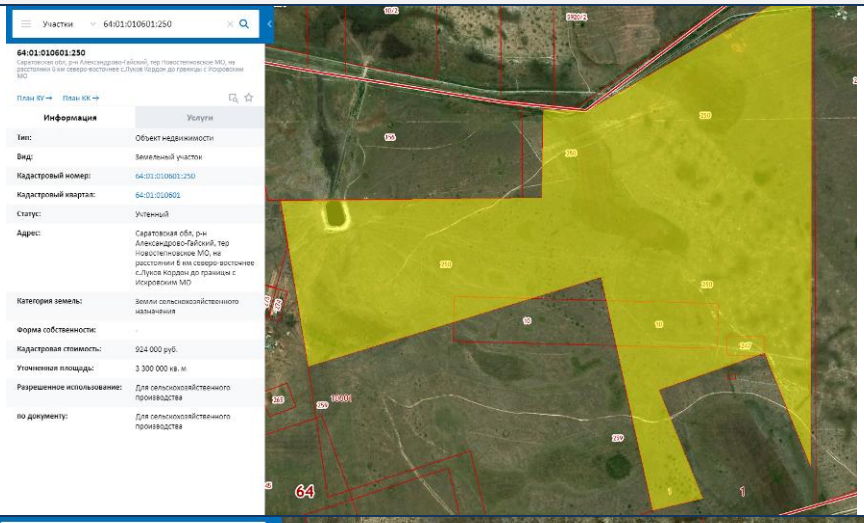
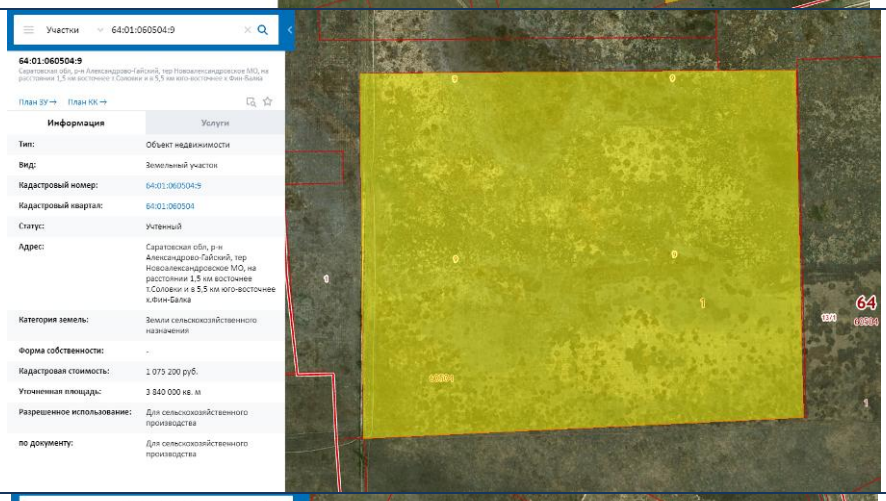
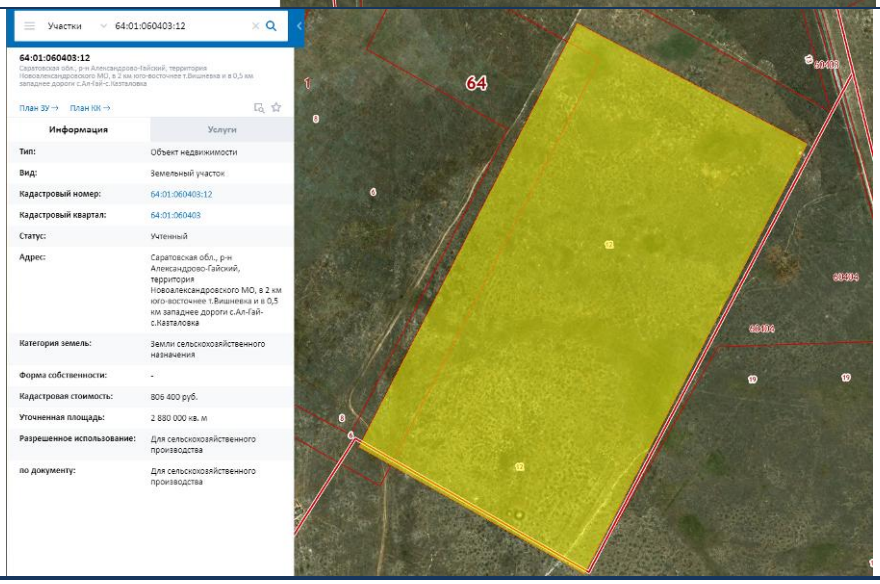
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
27.	64:23:000000:272	
28.	64:01:070602:7	
29.	64:23:000000:270	

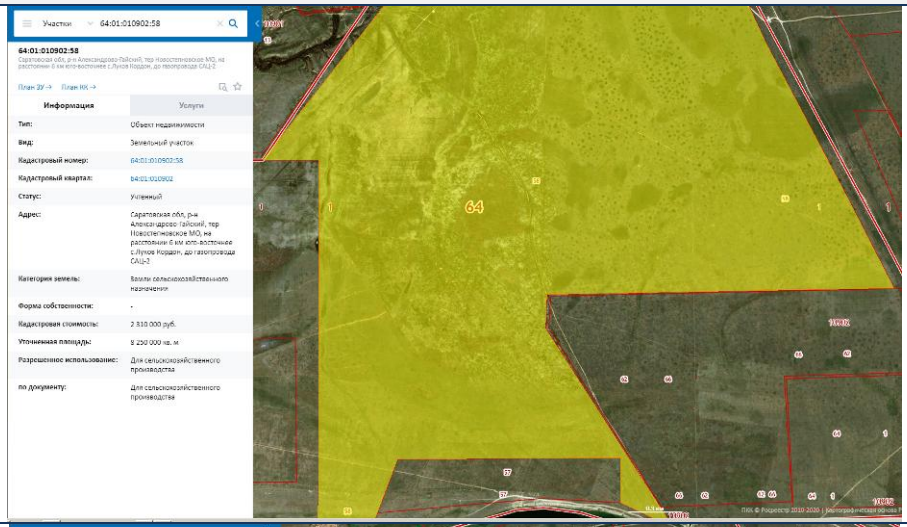
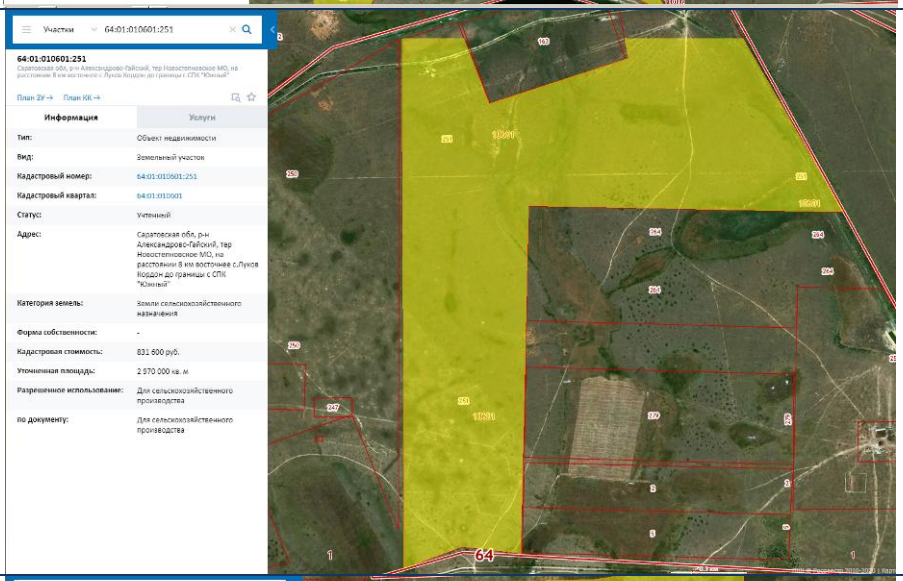
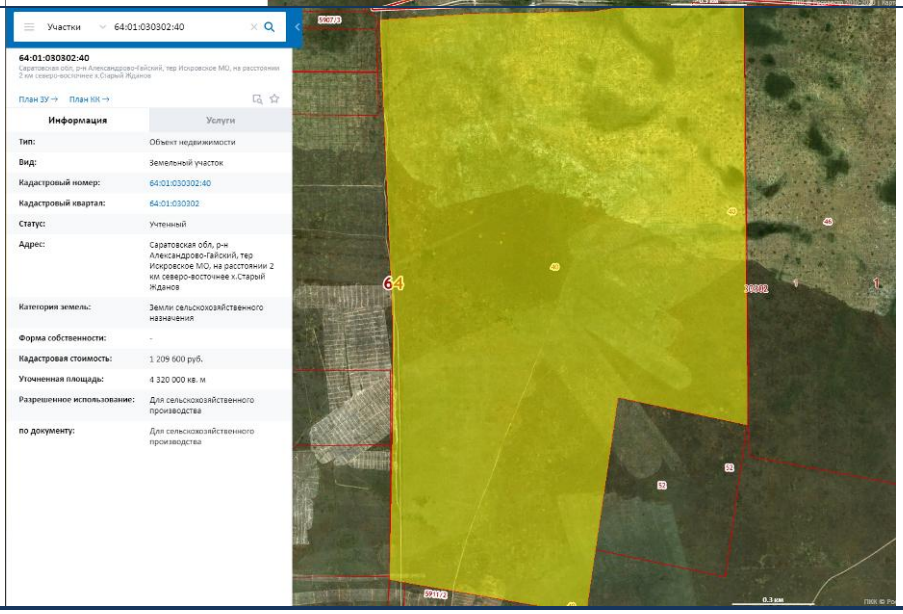
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
30.	64:01:060504:8	
31.	64:01:060404:19	
32.	64:01:020301:10	

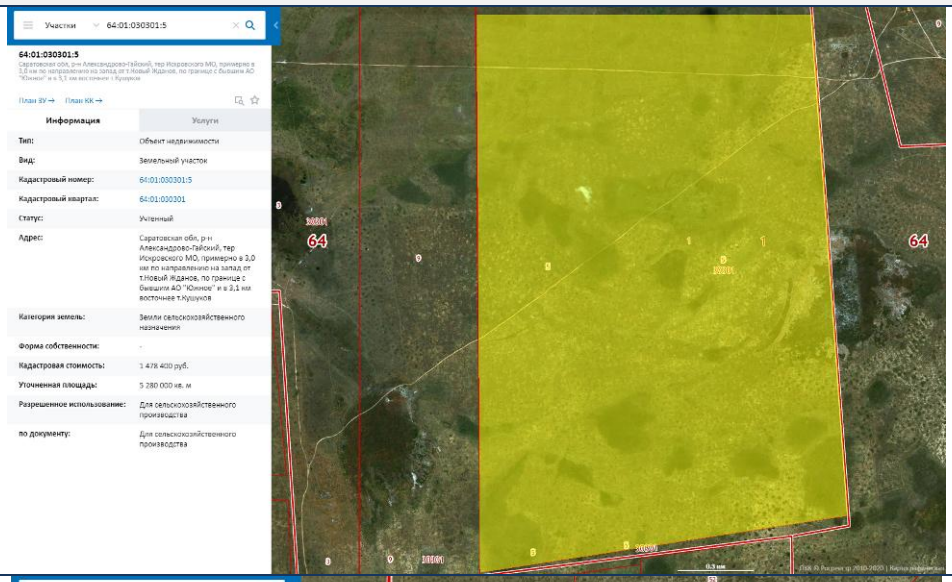
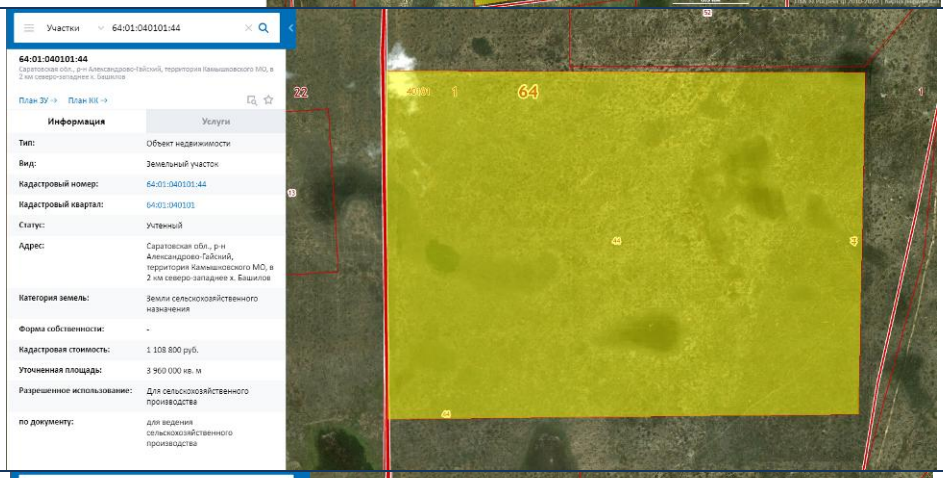
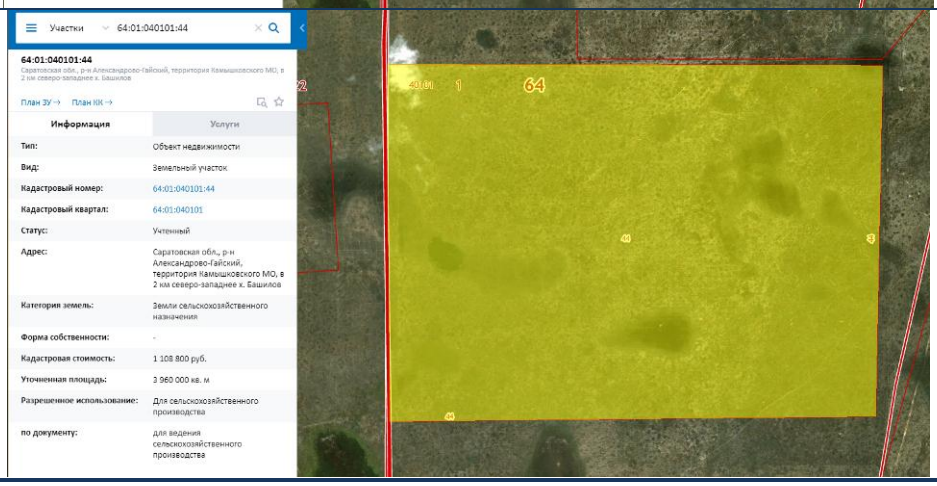
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
33.	64:01:020402:17	
34.	64:01:080303:19	
35.	64:01:040101:55	

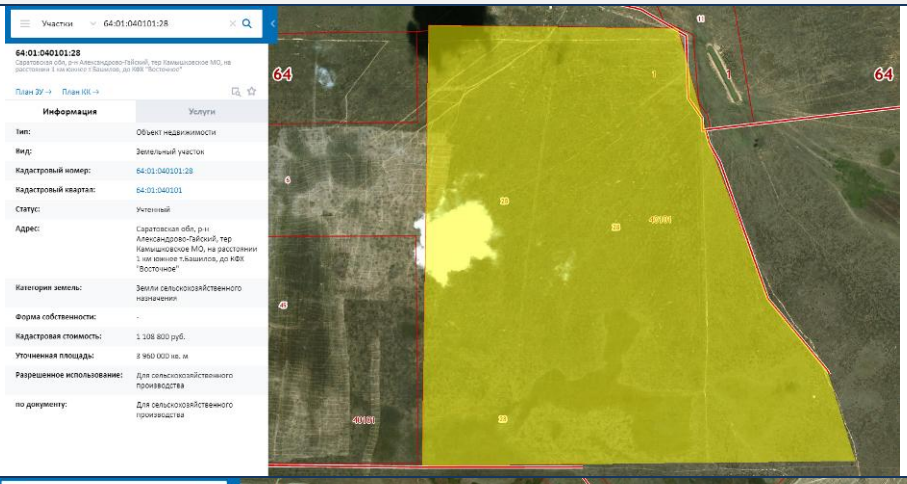
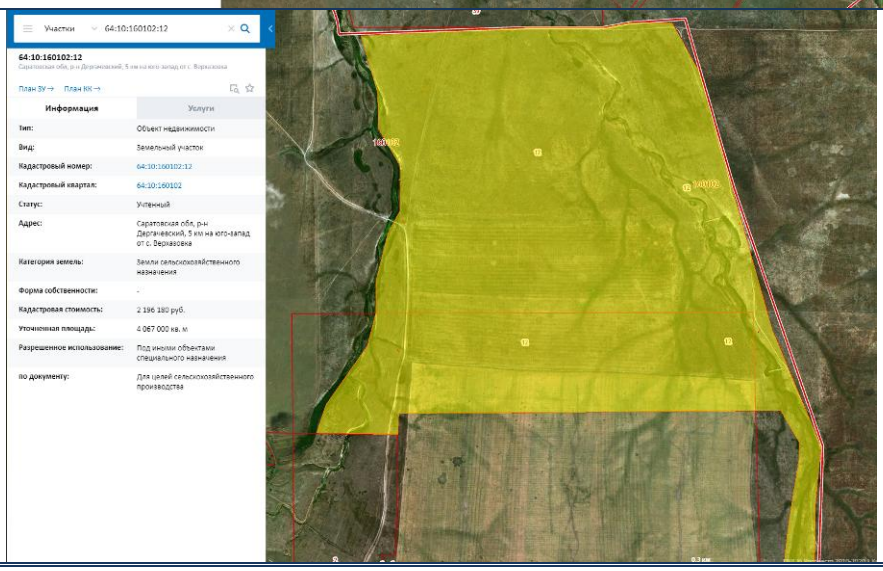
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
36.	64:01:060403:13	
37.	64:22:050103:15	
38.	64:01:060404:21	

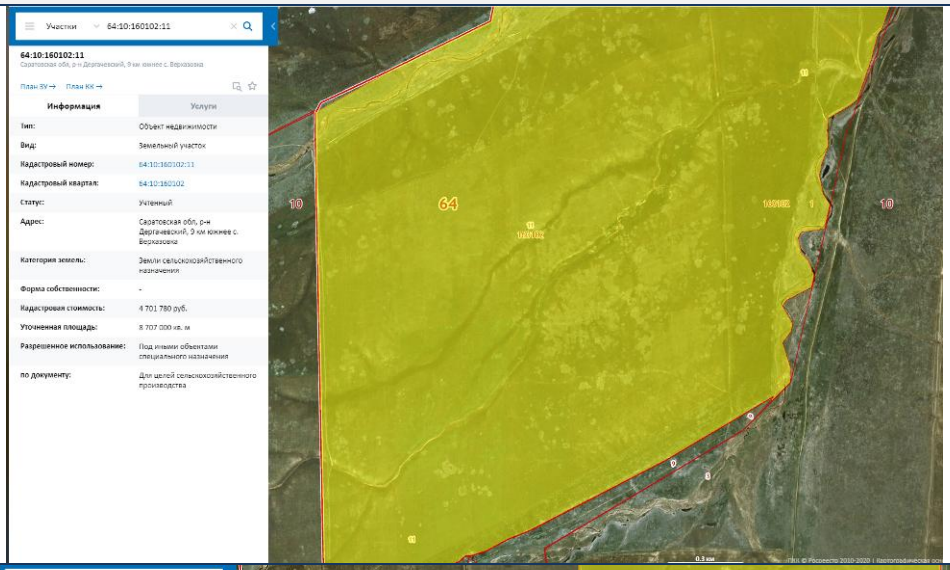
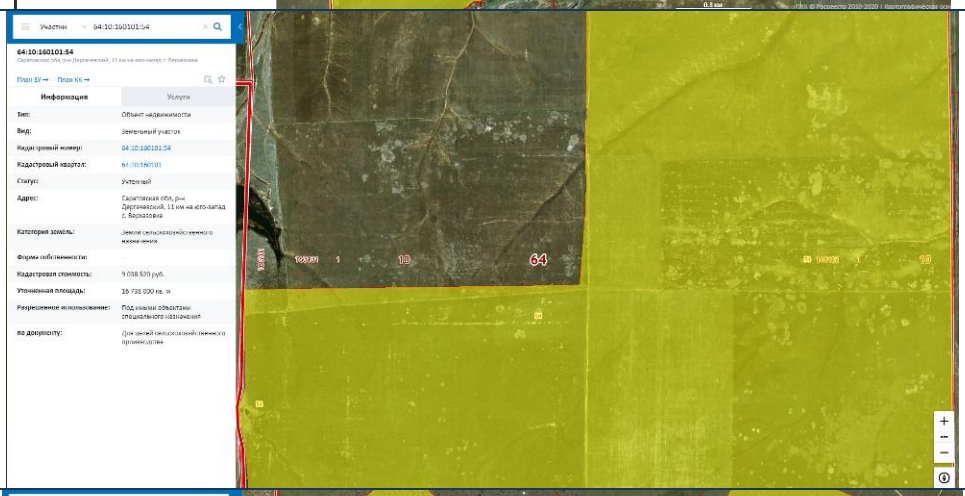
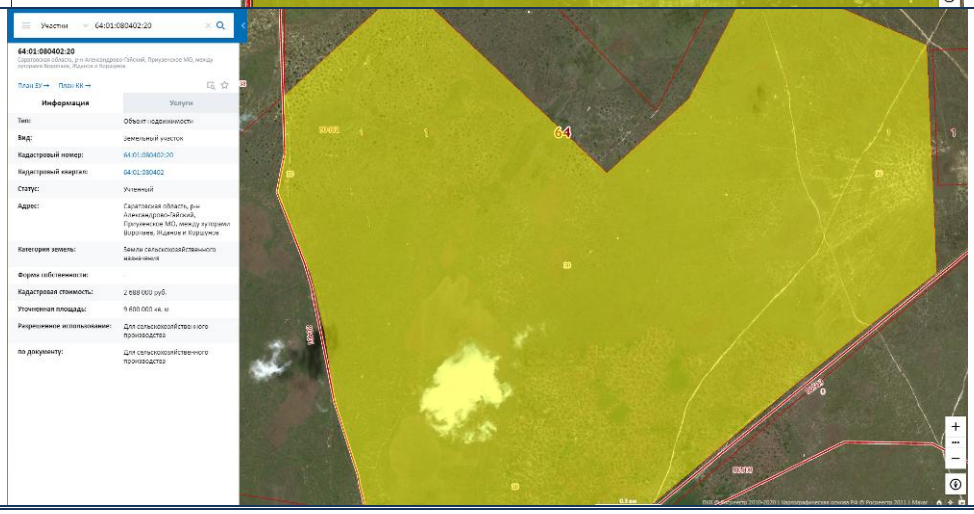
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
39.	64:22:050102:27	
40.	64:01:060504:13	
41.	64:01:060302:178	

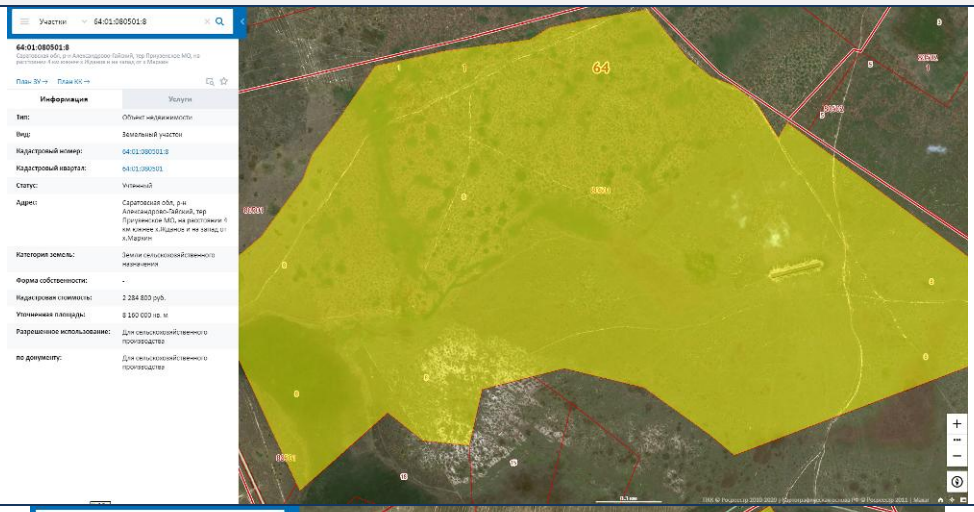
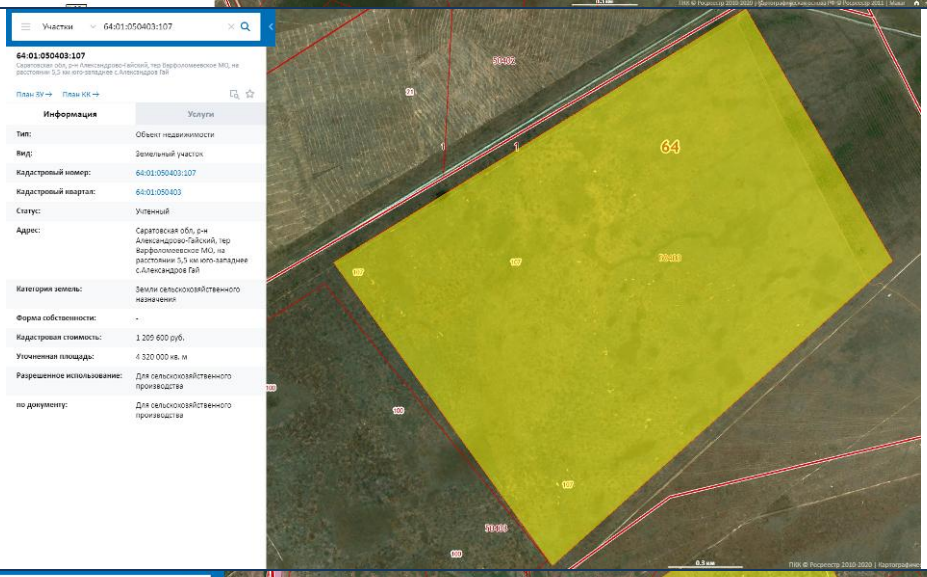
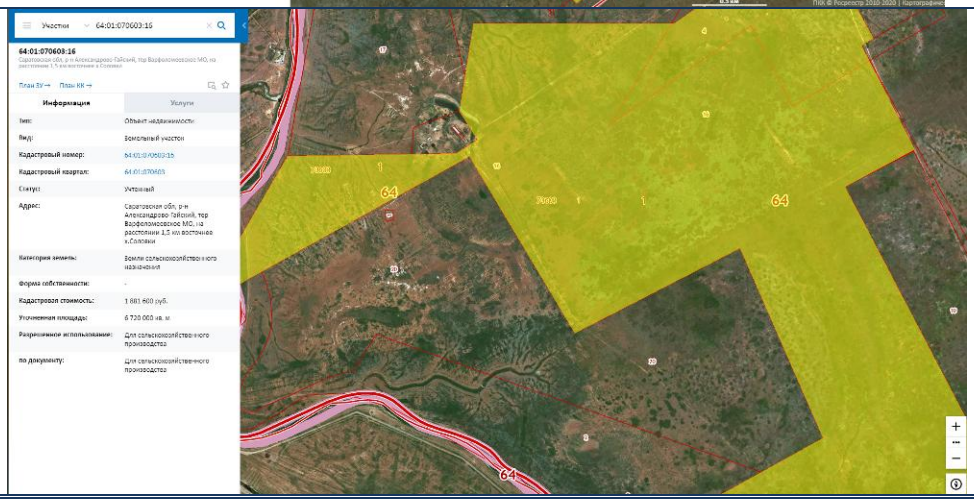
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
42.	64:01:010601:250	
43.	64:01:060504:9	
44.	64:01:060403:12	

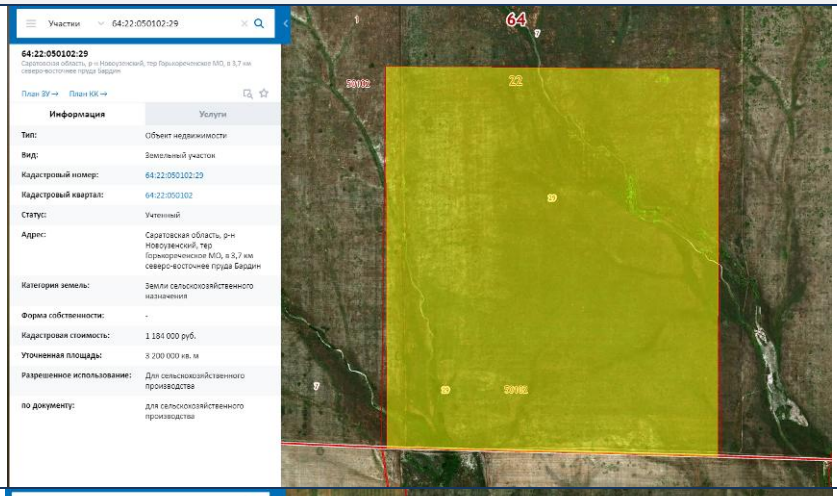
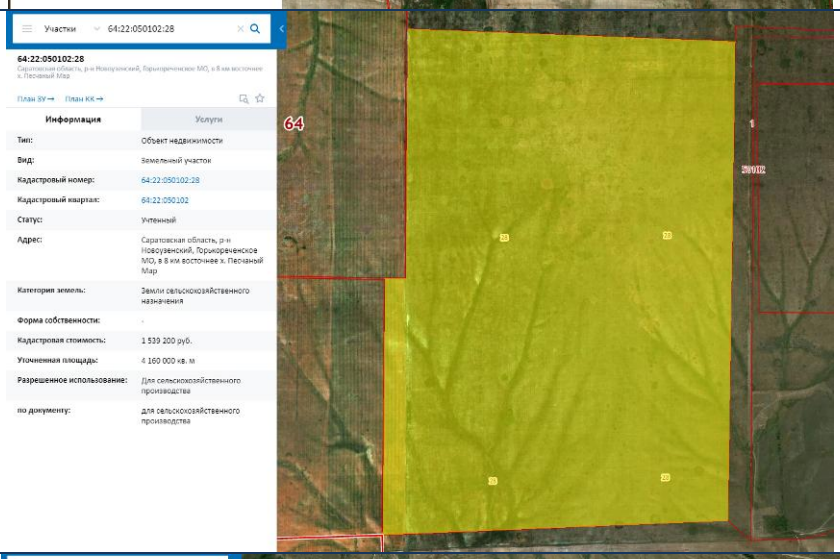
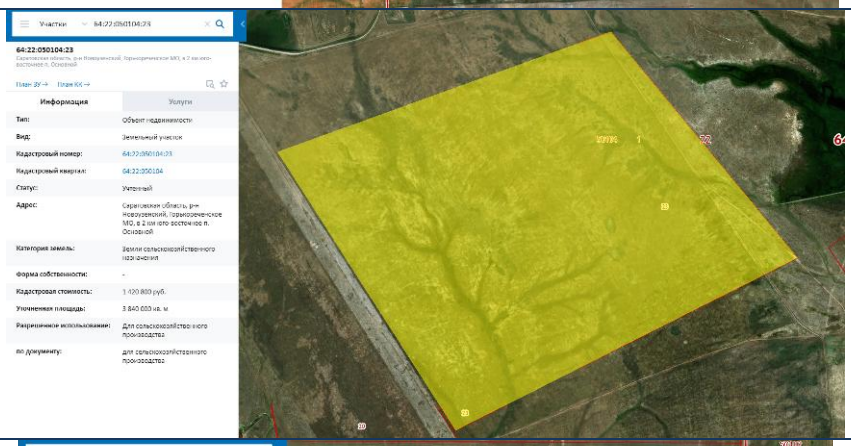
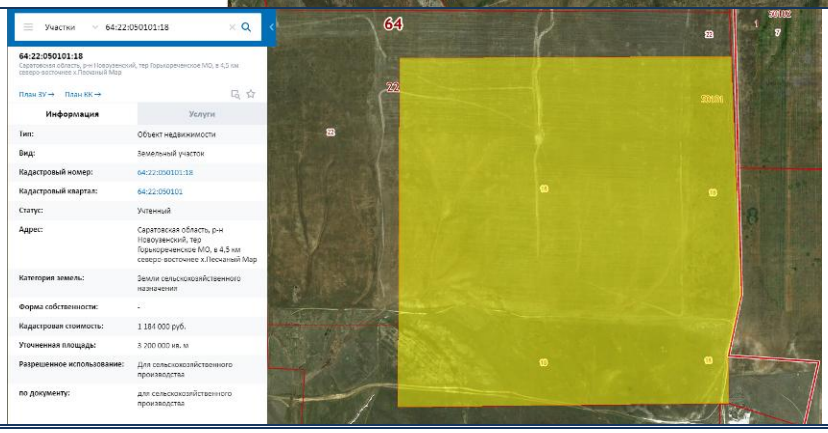
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
45.	64:01:010902:58	
46.	64:01:010601:251	
47.	64:01:030302:40	

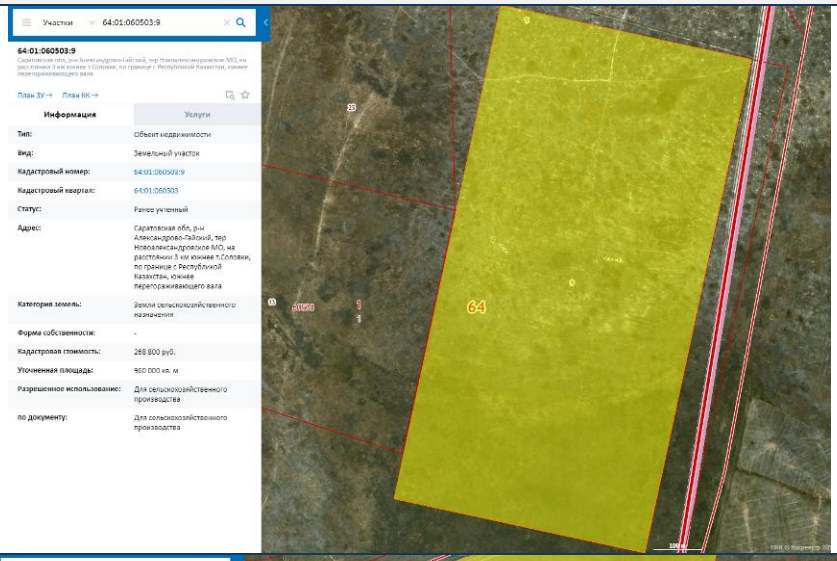
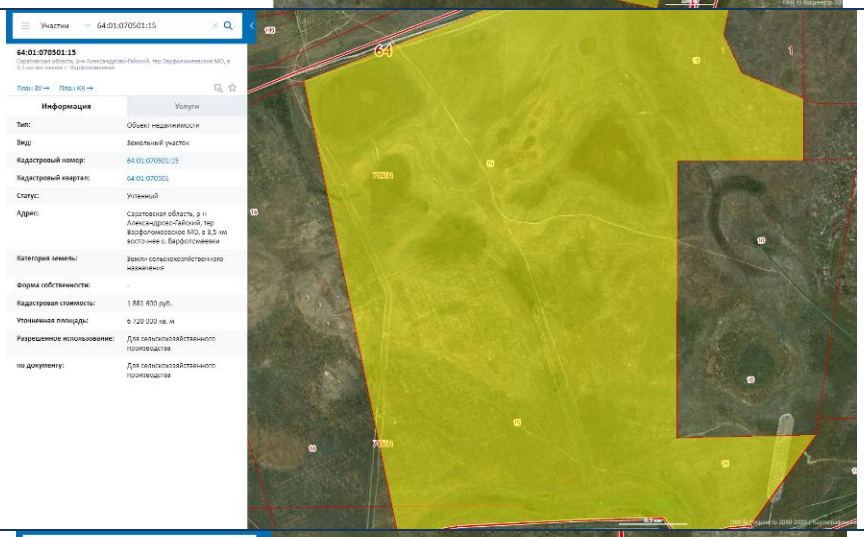
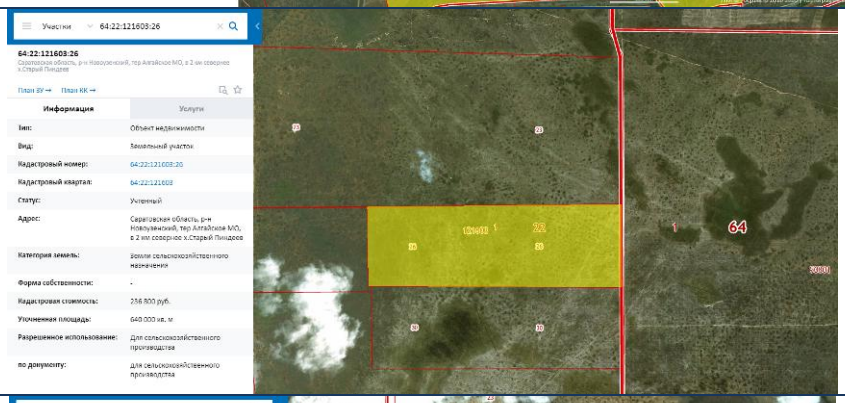
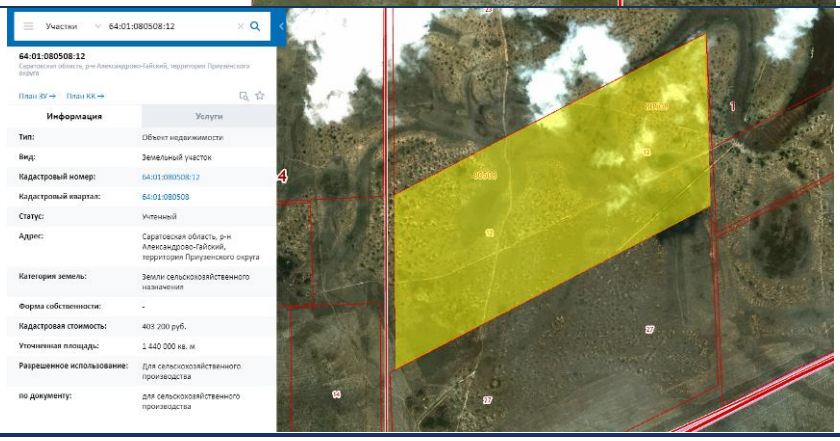
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
48.	64:01:030301:5	
49.	64:01:040101:44	
50.	64:01:040401:69	

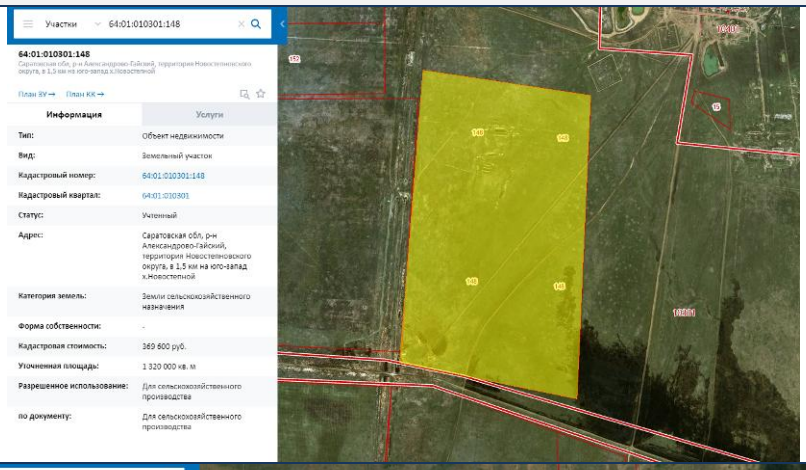
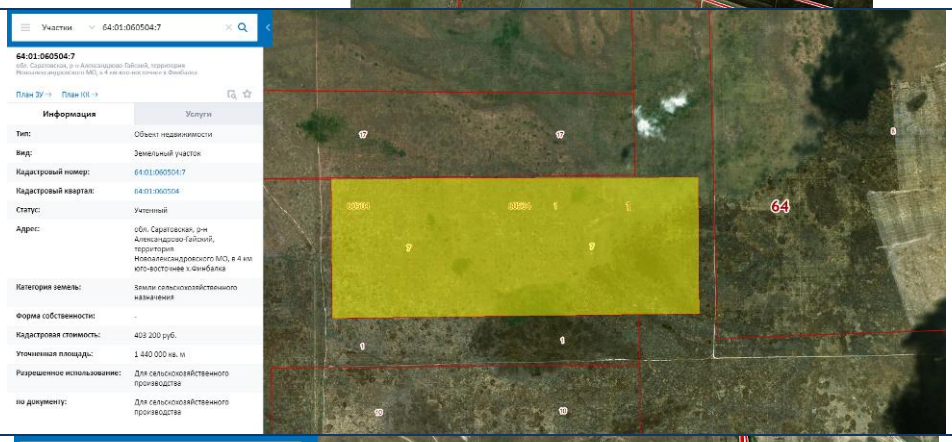
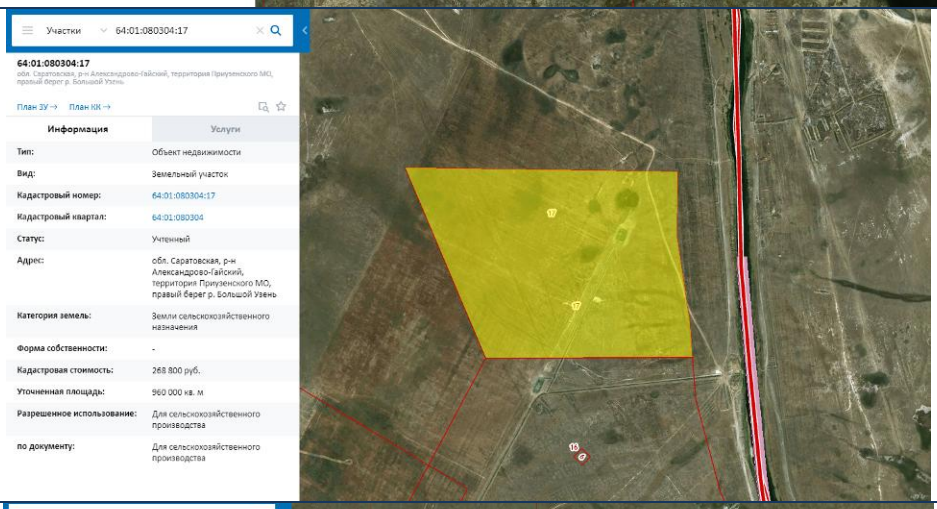
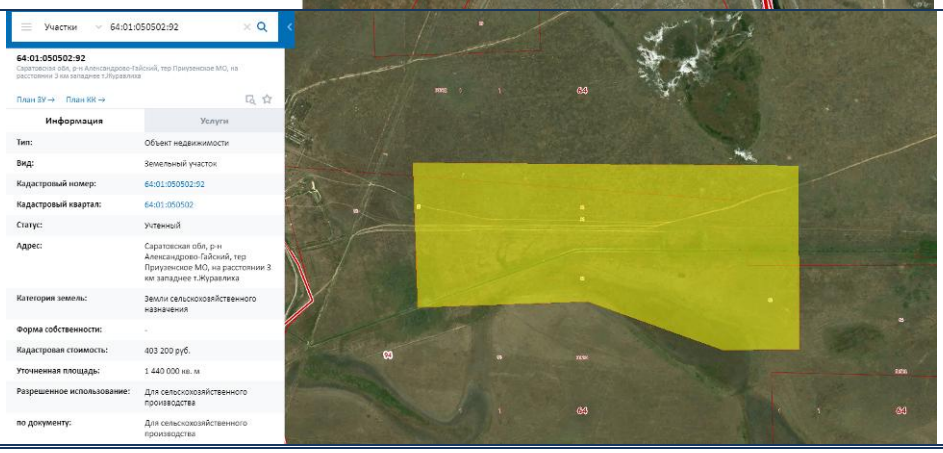
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
51.	64:01:040101:28	
52.	64:01:040403:103	
53.	64:10:160102:12	

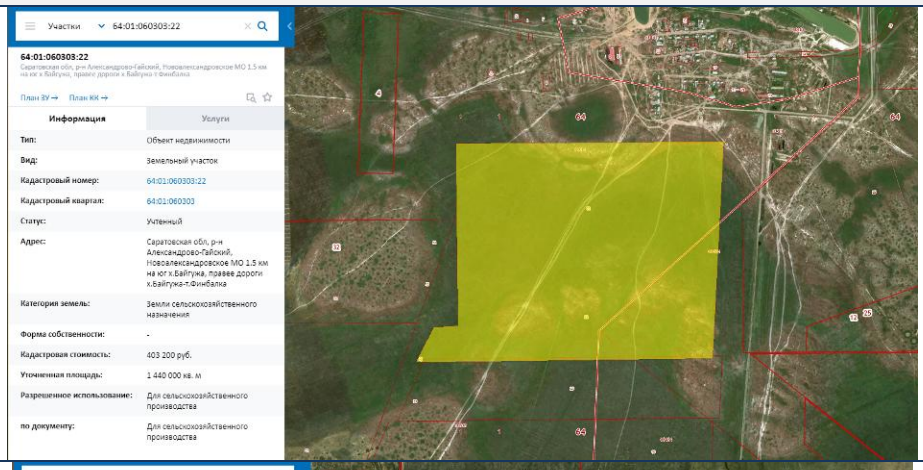
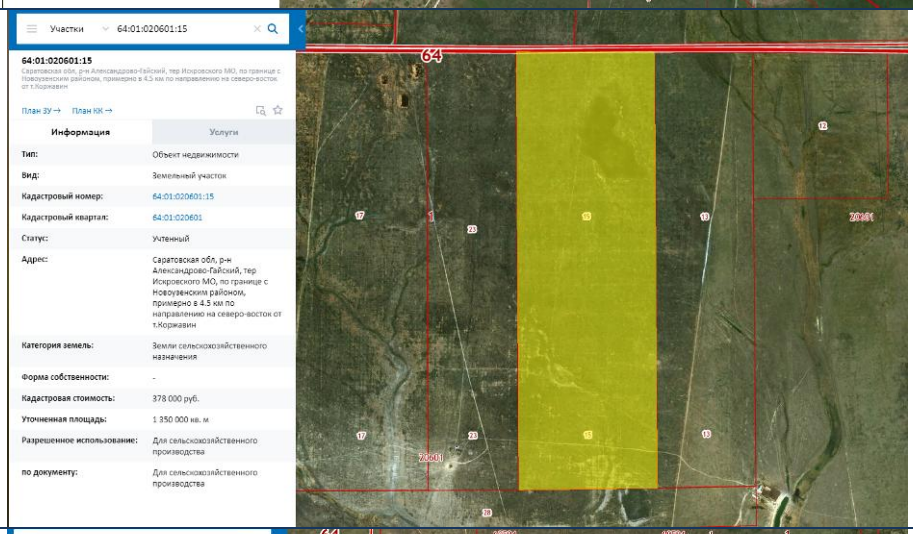
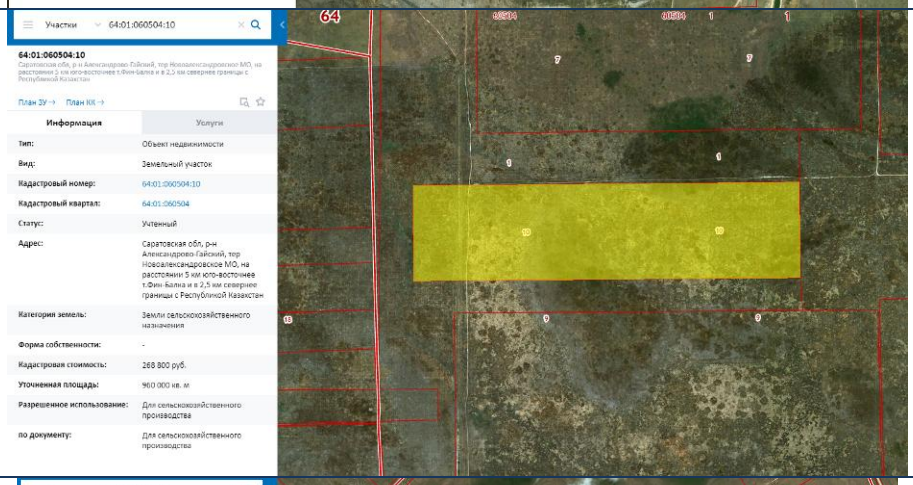
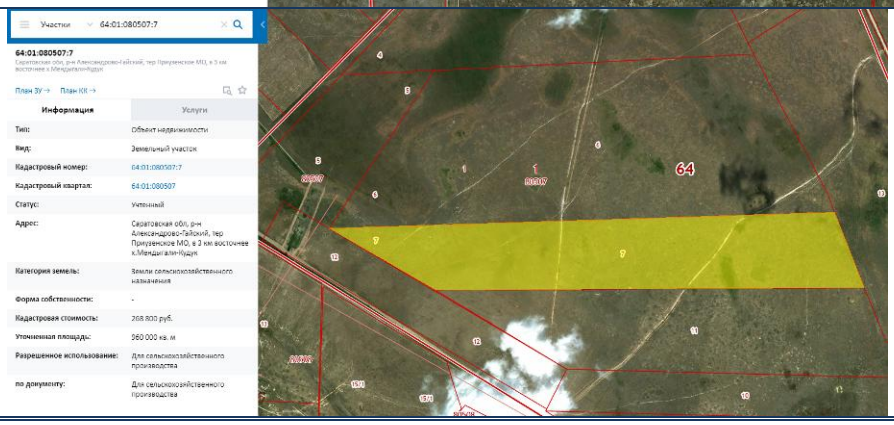
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
54.	64:10:160102:11	
55.	64:10:160101:54	
56.	64:01:080402:20	

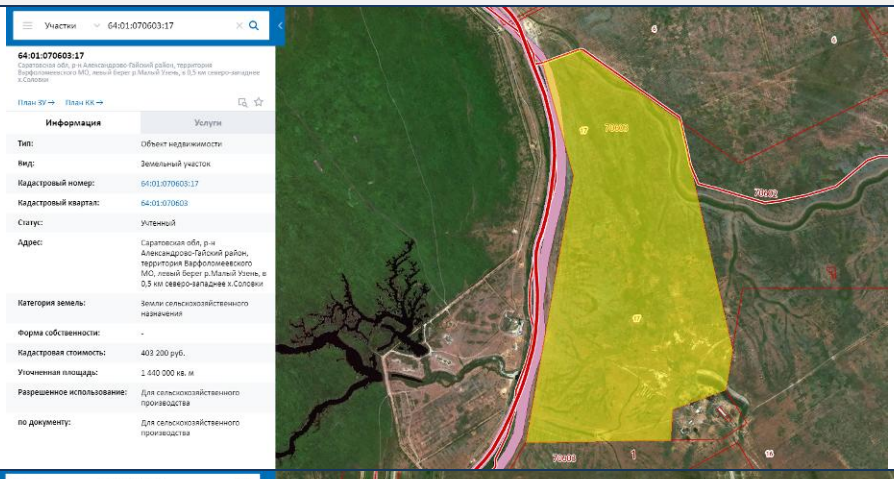
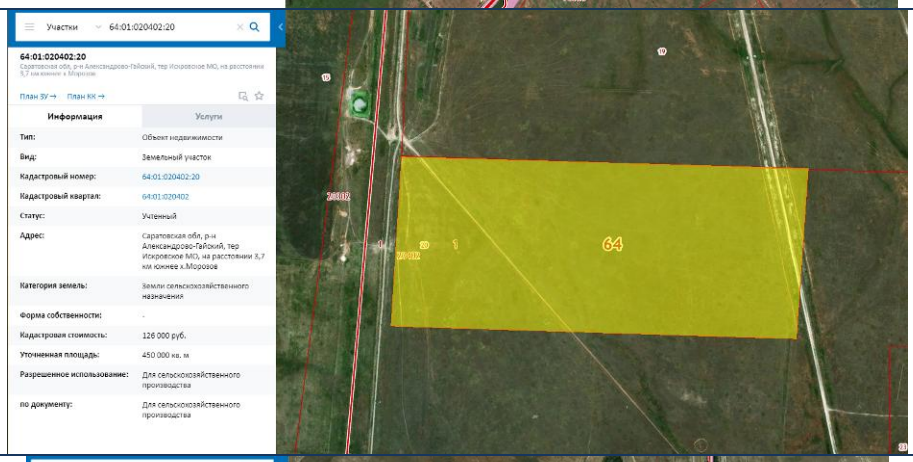
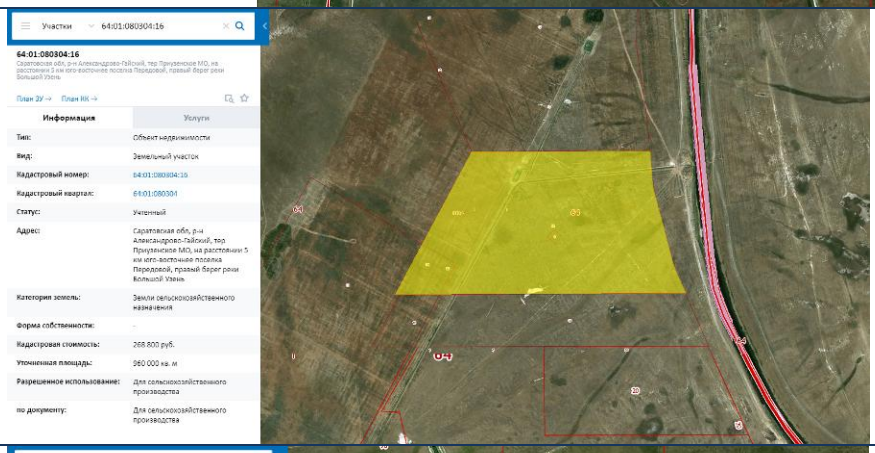
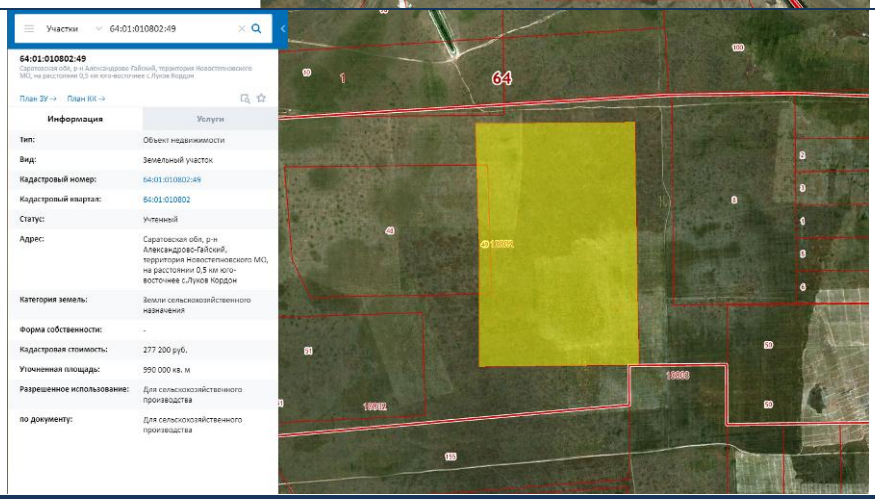
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
57.	64:01:080501:8	
58.	64:01:050403:107	
59.	64:01:070603:16	

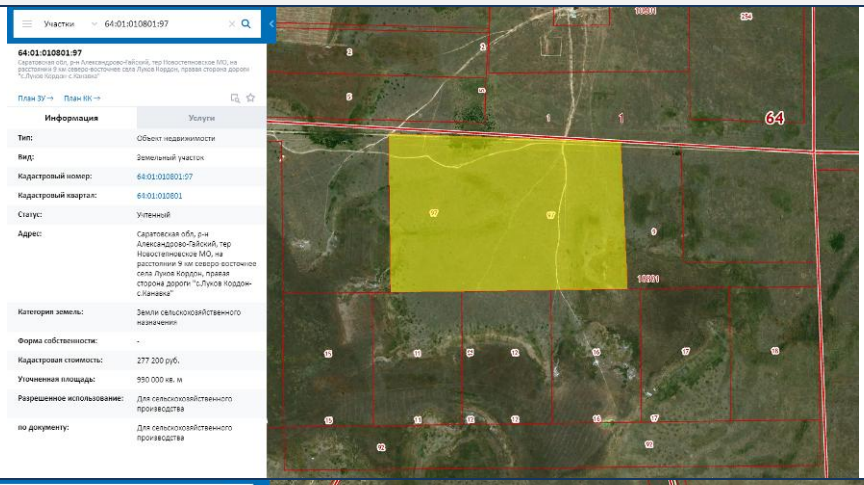
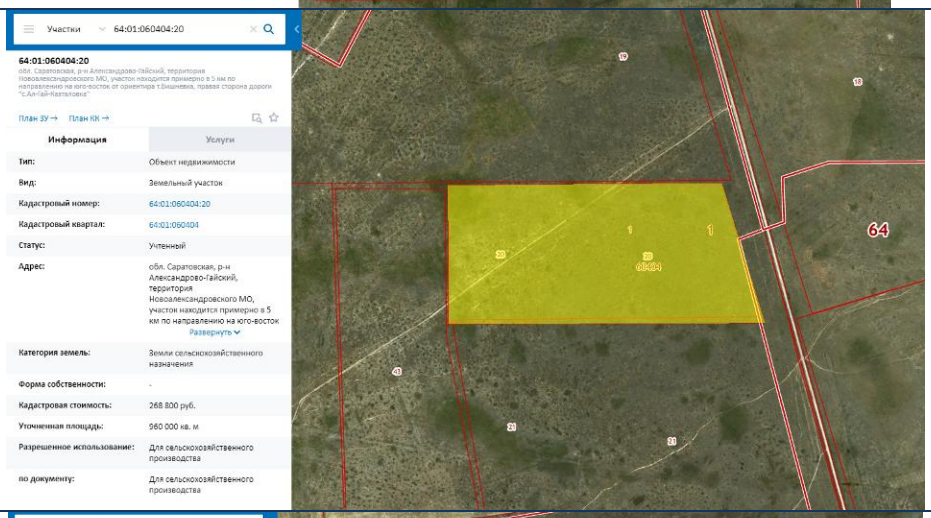
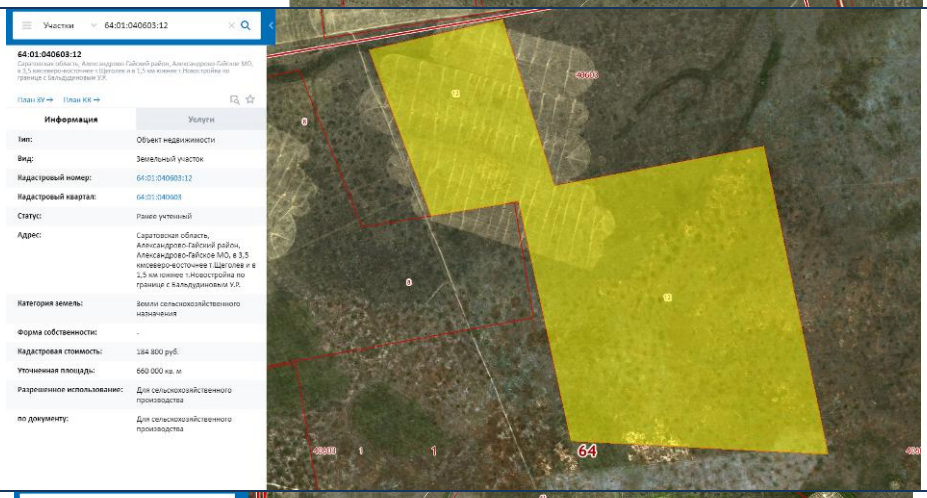
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
60.	64:22:050102:29	
61.	64:22:050102:28	
62.	64:22:050104:23	
63.	64:22:050101:18	

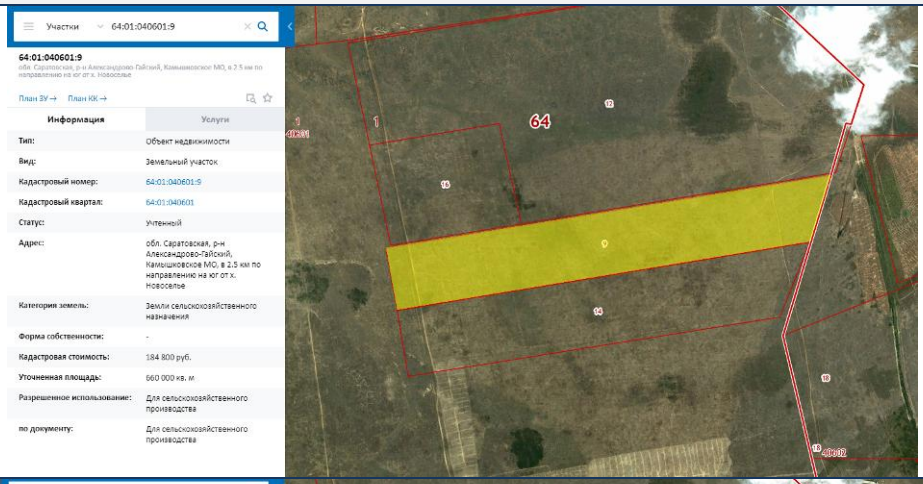
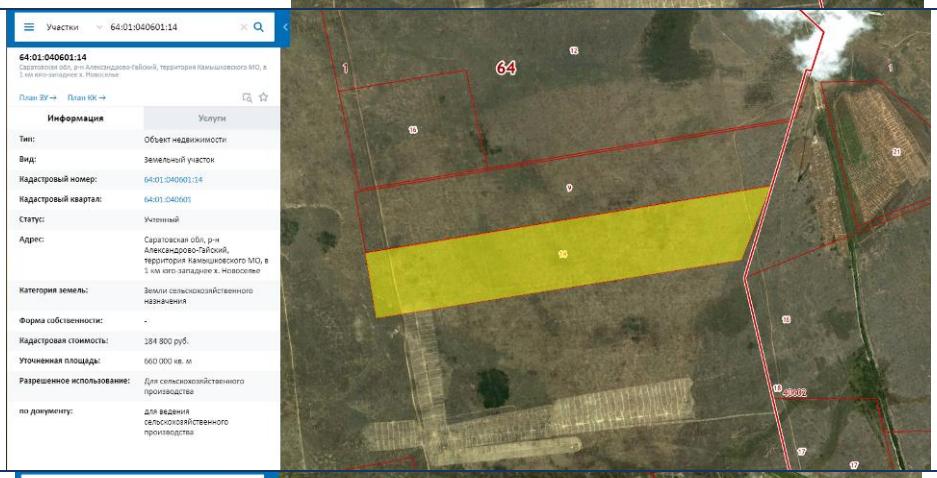
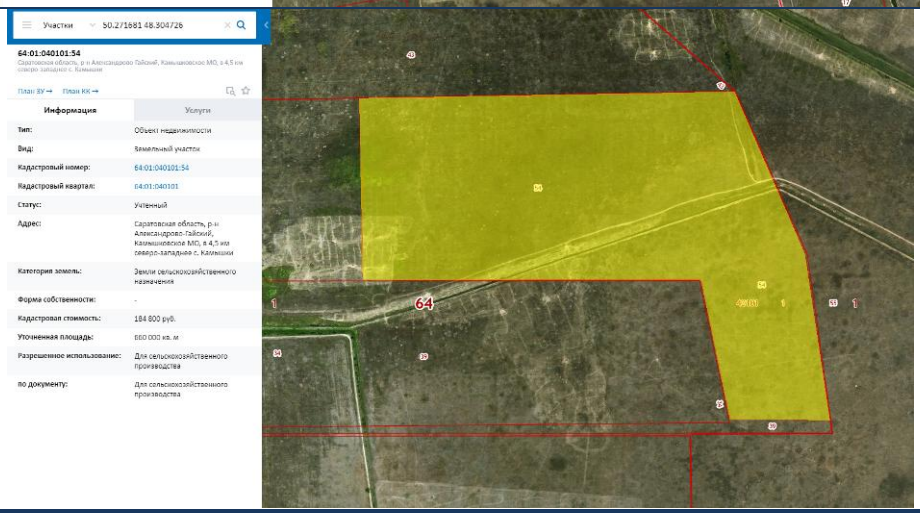
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
64.	64:01:060503:9	
65.	64:01:070501:15	
66.	64:22:121603:26	
67.	64:01:080508:12	

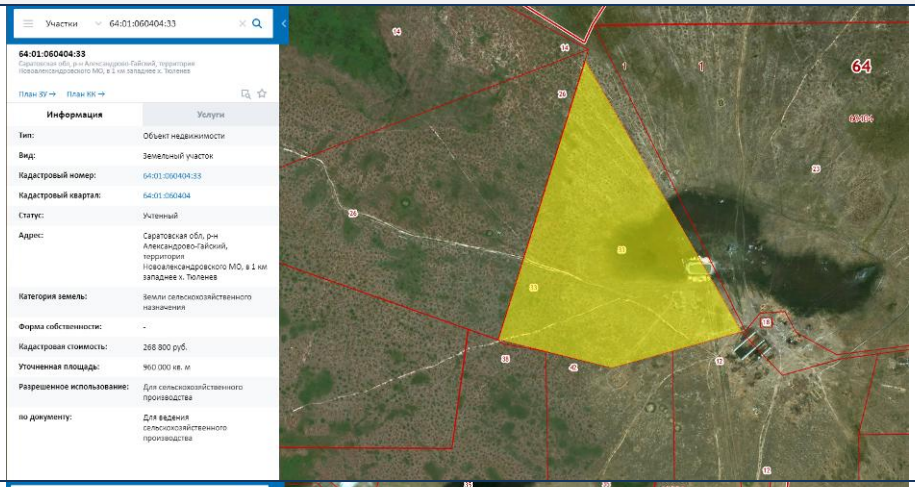
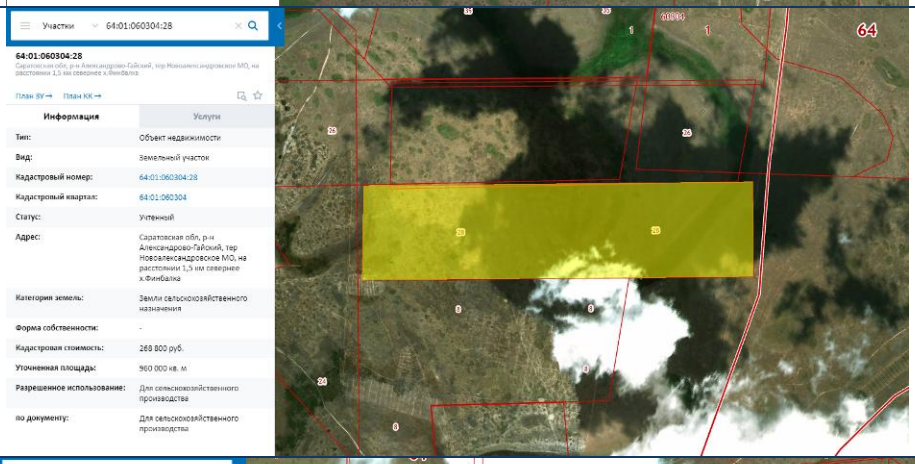
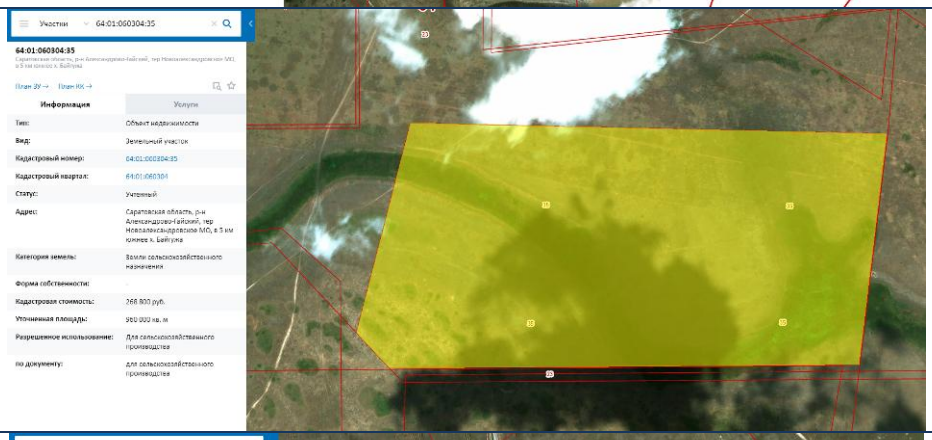
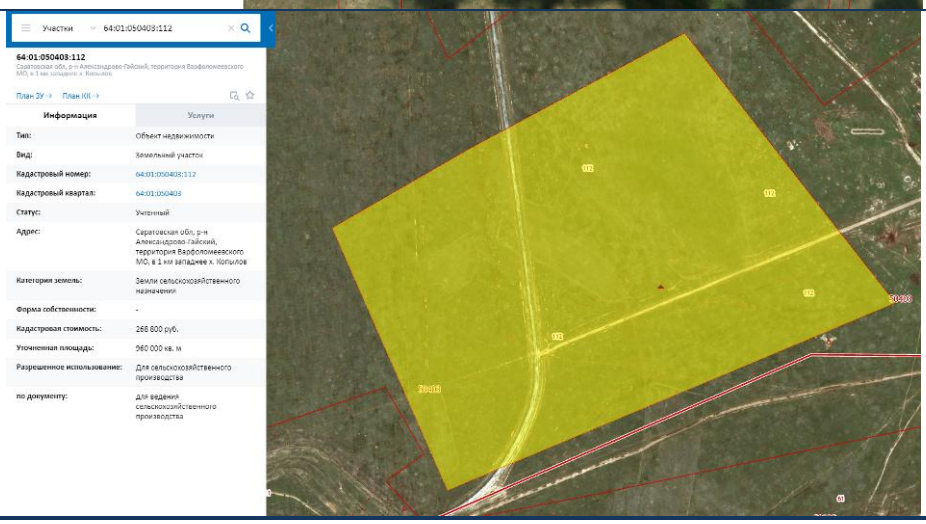
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
68.	64:01:010301:148	
69.	64:01:060504:7	
70.	64:01:080304:17	
71.	64:01:050502:92	

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
72.	64:01:060303:22	
73.	64:01:020601:15	
74.	64:01:060504:10	
75.	64:01:080507:7	

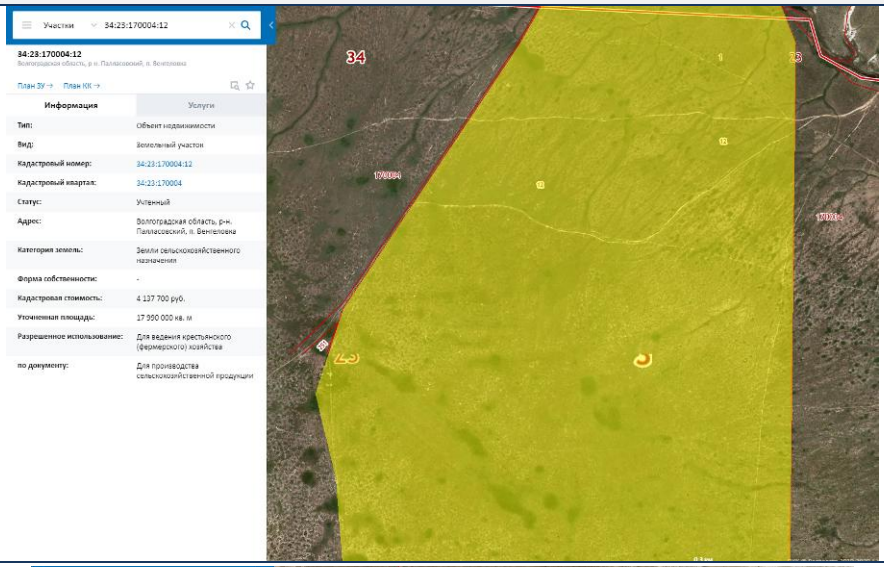
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
76.	64:01:070603:17	
77.	64:01:020402:20	
78.	64:01:080304:16	
79.	64:01:010802:49	

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
80.	64:01:010801:97	
81.	64:01:060404:20	
82.	64:01:040603:12	
83.	64:01:040101:34	

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
84.	64:01:040601:9	
85.	64:01:040601:14	
86.	64:01:040101:54	

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
87.	64:01:060404:33	
88.	64:01:060304:28	
89.	64:01:060304:35	
90.	64:01:050403:112	

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
91.	64:01:040603:20	
92.	34:23:170003:33	
93.	34:23:000000:7191	

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
94.	34:23:170004:12	
95.	34:23:170004:13	

Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

Краткая характеристика земельных участков:

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

По информации от заказчика 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.

Участки находятся на отдалении от водных объектов.

Улучшения земельных участков отсутствуют.

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

Текущее использование объектов оценки:

По информации, предоставленной Заказчиком в справке №01/09/90-02 от 30.09.2021 г., по состоянию на дату оценки часть земельных участков сдается в аренду и используется по назначению. Перечень используемых земельных участков представлен в приложении к Отчету

Информация о правообладателе

Оцениваемые объекты недвижимого имущества принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Земельный». В выписках из ЕГРН от 15.11.2018г., 16.11.2018г. и 17.11.2018г. в качестве компании, осуществляющей доверительное управление фондом, указано ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ».

Таким образом, при проведении Оценки, Оценщик рассматривал оцениваемое имущество как находящееся под управлением ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «Земельный», имеющее лицензию, предоставленную Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг от «12» ноября 2002 года № 21-000-1-00088 (бессрочно) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, ОГРН 1021401047799, ИНН/КПП 1435126890/165701001, юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А

В соответствии с положениями ст. 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

На основании ст. 209. ч.1 Гражданского кодекса РФ, дается определение содержание права собственности:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.

Существующие ограничения (обременения) права, зарегистрированные на Объект оценки - доверительное управление.

Также в Выписках из ЕГРН имеются особые отметки о наличии ограничений прав, которые отражены в таблице ниже. Площади ограничений указаны как в Выписках из ЕГРН.

Таблица 7.2-3 Ограничения прав по объектам оценки

Наличие указанных ниже ограничений не оказывает влияния на итоговую стоимость объектов

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м.	Площадь ограничения, кв. м.	Описание ограничения права
1.	64:01:030301:3	1 920 000	16	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.99, Постановление №1037 от 12.10.2016 г.
2.	64:01:060404:25	1 440 000	14 520	64.01.2.8, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
			3 123	64.01.2.74, Распоряжение Комитета по управлению имуществом Саратовской области № Т-239-р от 21.06.2016г.
			16	64.01.2.126, Постановление № 1037 от 12.10.2016г.
3.	64:01:030402:9	1 440 000	178	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.27, Постановление о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
4.	64:01:080507:6	1 920 000	27 978	, 64.01.2.34, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
5.	64:01:020302:15	3 150 000	25 550	, 64.01.2.26, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
6.	64:23:000000:271	4 360 000	686	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.23.2.22 Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
			17 124	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.23.2.4 Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
			6 561	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.23.2.133, Постановление №4 от 26.01.2016 г.
7.	64:01:050403:104	7 680 000	41 446	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.8, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
8.	64:23:000000:272	3 800 000	3 634	64.23.2.133, Постановление №4 от 26.01.2016 г.
9.	64:01:070602:7	3 360 000	33 405	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.9, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г
			100 838	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.63, Постановление Правительства РФ Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов №17 от 10.01.2009г.
10.	64:23:000000:270	18 360 000	51 688	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.23.2.9, Доверенность №2Д-1176 от 10.09.2012 г.
			16	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.23.2.231, Постановление №1037 от 12.10.2016 г.
11.	64:01:060404:19	3 840 000	45 343	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.34, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
12.	64:01:040101:55	4 620 000	37 879	64.22.2.5, О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
			16	64.01.2.106, Постановление №1037 от 12.10.2016г.
13.	64:01:010601:250	3 300 000	1 822	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.16, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м.	Площадь ограничения, кв. м.	Описание ограничения права
			383	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.25, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
14.	64:01:010902:58	8 250 000	116 242	64.22.2.12, Доверенность №2Д-1176 от 10.09.2012 г.
			108 746	64.22.2.15, Доверенность №2Д-1176 от 10.09.2012 г.
			53 022	Постановление Правительства РФ Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов №17 от 10.01.2009г.
15.	64:01:030301:5	5 280 000	24 438	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.26, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
16.	64:01:040401:69	6 750 000	9 790	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.33, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
			1 909	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.39, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
			132 747	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.22.2.12, Доверенность №2Д-1176 от 10.09.2012 г.
			125 730	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Доверенность 64.22.2.15, №2Д-1176 от 10.09.2012 г.
17.	64:10:160102:12	4 067 000	2 615	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.49, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
			149 877	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.13.2.29 Доверенность, №2Д-1176 от 10.09.2012 г.
18.	64:01:080402:20	9 600 000	11 711	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.26, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
19.	64:01:070603:16	6 720 000	13 753	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.9, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
			199 306	Постановление Правительства РФ Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов №17 от 10.01.2009г.
20.	64:01:070501:15	6 720 000	362	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.164, Постановление Администрации Александро-Гайского муниципального района Саратовской области №461 от 09.10.2017 г.
21.	64:01:010301:148	1 320 000	15 412	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.19, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
22.	64:01:080304:17	960 000	309 776	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.62, Постановление Правительства РФ Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов №17 от 10.01.2009г.
23.	64:01:060303:22	1 440 000	9 182,95	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.8, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
			2 479	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.74, Распоряжение Комитета по управлению имуществом Саратовской области №Т-239-р от 21.06.2016 г.
24.	64:01:070603:17	1 440 000	224	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.21, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м.	Площадь ограничения, кв. м.	Описание ограничения права
			3 143	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.9, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
			224 378	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.63, Постановление Правительства РФ Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов №17 от 10.01.2009г
25.	64:01:020402:20	450 000	11 711	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.26, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
26.	64:01:080304:16	960 000	337 040	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.62, Постановление Правительства РФ Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов №17 от 10.01.2009г
27.	64:01:060404:20	960 000	32 004	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.34, Постановление о порядке установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон №160 от 24.02.2009г.
28.	64:01:050403:112	960 000	7 279	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 64.01.2.13, Доверенность, №2Д-1176 от 10.09.2012 г.

Источник: Составлено оценщиком на основании данных из выписок ЕГРН

7.3. Описание местоположения объекта оценки

В Саратовской области расположены 91 земельный участок: на территории Александрово-Гайского, Новоузенского, Дергачевского и Озинского районов, и 4 земельных участка расположены на территории Палласовского района Волгоградской области. Далее приведено краткое описание данных областей и районов.

Местоположение объектов оценки

Источник: Яндекс Карты https://yandex.ru/map-constructor/?from=maps_login

Саратовская область[3]

Саратовская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Саратов. На юге граничит с Волгоградской областью, на западе — с Воронежской и Тамбовской областями, на севере — с Пензенской, Самарской 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.

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.

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

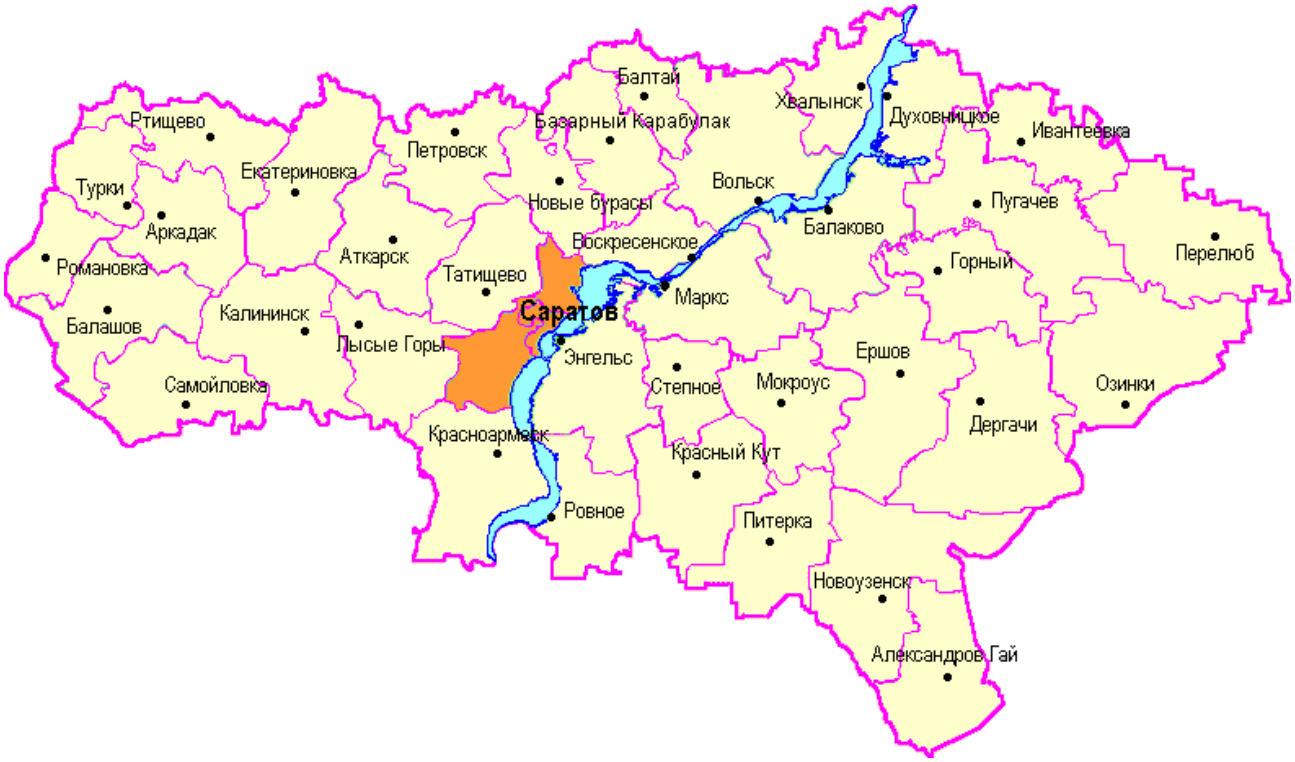
Особое сельскохозяйственное значение представляют ценные обыкновенные и южные чернозёмы, широко распространённые каштановые почвы.

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

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

Рисунок 1 Область на карте России

Рисунок 2 Карта районов Саратовской области



Александрово-Гайский район Саратовской области[4]

Александрово-Гайский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Саратовской области России.

Административный центр — село Александров Гай.

4 www.wikipedia.org

Район расположен в зоне полупустынь на крайнем юго-востоке Саратовской области. На севере район граничит с Новоузенским районом, на юге и юго-востоке с Казталовским районом Западно-Казахстанской области Казахстана. Протяженность границ района 254 км, из них 165 км — государственные границы. Протяженность территории района с севера на юг — 74 км, а с востока на запад — 48 км. Территория района — 2,7 тыс. км^2.

Это маловодная, засушливая территория, источники в большинстве случаев сильно минерализованы, поэтому остро стоит проблема с питьевой водой. Населённые пункты преимущественно приурочены к долинам рек Большой и Малый Узень, многочисленным естественным лиманам. Плоская поверхность без древесной растительности даёт хороший обзор, но лишена зрительных ориентиров.

Район образован в январе 1935 года в результате разукрупнения Новоузенского района в составе Саратовского края (с 1936 года - в Саратовской области). С 1960 по 1973 год Александрово-Гайский район был ликвидирован, его территория входила в состав Новоузенского района. 13 апреля 1973 года Александрово-Гайский район был восстановлен.

Казахи составляют большинство во всех населённых пунктах района за исключением районного центра и его южного пригорода — села Новоалександровки и двух небольших хуторов: Кругляков и Яшин (40% и 28% соответственно).

Русское население района распределено неравномерно: три четверти всех русских района сконцентрированы в районном центре (почти пять тысяч), кроме того значительное число русских проживает в южном пригороде райцентра селе Новоалександровка (св. 700 чел.), в посёлке Камышки (св. 400 чел.), селе Луков Кордон (св. 170 жит.) и посёлке Приузенский (св. 100 жит.), в 20 населённых пунктах района русских нет вообще.

В Александрово-Гайский муниципальный район входят 2 муниципальных образования со статусом сельского поселения:

- Александрово-Гайское
- Новоалександровское

В Александрово-Гайском районе 57 населённых пунктов.

Протяжённость автодорог общего пользования с твёрдым покрытием — 119,2 км Железнодорожная станция в селе Александров Гай.

Новоузенский район Саратовской области[5]

Новоузенский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Саратовской области России.

Административный центр и железнодорожная станция — город Новоузенск.

Расположен в юго-восточной части области на северной окраине Прикаспийской низменности, на границе полупустыни и сухой степи, в среднем течении рек Большой и Малый Узень. Поверхность района характеризуется чрезвычайно выровненным рельефом с многочисленными естественными понижениями (лиманами). Это один из наиболее засушливых районов области.

Новоузенский район один из самых отдаленных районов Саратовской области, граничит с Западным Казахстаном. На севере район граничит с Ершовским и Дергачёвским районами, на западе с Питерским и на юге с Александрово-Гайским районами.

Протяжённость автодорог общего пользования с твёрдым покрытием — 283,3 км.

Район образован 23 июля 1928 года в составе Пугачёвского округа Нижне-Волжского края. В его состав вошла часть территории бывшего Новоузенского уезда Саратовской губернии. С 1934 года район в составе Саратовского края, с 1936 года — в Саратовской области.

В городских условиях (город Новоузенск) проживают 53,41 % населения района.

В Новоузенский муниципальный район входят 11 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 10 сельских поселений:

- муниципальное образование город Новоузенск
- Алгайское муниципальное образование
- Бессоновское муниципальное образование

5 www.wikipedia.org

- Горькореченское муниципальное образование
- Дмитриевское муниципальное образование
- Дюрское муниципальное образование посёлок
- Куриловское муниципальное образование
- Олоновское муниципальное образование
- Петропавловское муниципальное образование
- Пограниченское муниципальное образование
- Радищевское муниципальное образование

В Новоузенском районе 82 населённых пункта.

Крупный производитель качественного товарного зерна твёрдых сортов, мяса, шерсти, молока. Промышленность перерабатывает сельскохозяйственное сырьё, имеется мясокомбинат.

Дергачевский район Саратовской области

Александрово-Гайский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Саратовской области России.

Административный центр — рабочий посёлок Дергачи. [6]

Район расположен в восточной части области на Сыртовой равнине в бассейне реки Алтата (приток Большого Узеня). Это самый большой по площади административный район области.

Территория района — 4,5 тыс. км².

Протяжённость автодорог общего пользования с твёрдым покрытием — 303,5 км.

Район образован 23 июля 1928 года в составе Пугачёвского округа Нижне-Волжского края. В его состав вошла территория бывшей Дергачевской волости Новоузенского уезда Саратовской губернии.

С 1934 года район в составе Саратовского края, с 1936 года - в Саратовской области.

В городских условиях (рабочий посёлок Дергачи) проживают 42,88 % населения района.

Преобладает русское, татарское, казахское население. Имеются места компактного проживания отдельных национальностей: сёла Алтата, Верхазовка, Сафаровка — татары, посёлки Цементный, Заречный, Озёрный, Прудовой — казахи.

В Дергачёвском районе 42 населённых пункта.

Основа экономики — сельское хозяйство, производятся зерновые, мясо, молоко, продукция птицеводства.

Промышленные предприятия связаны с переработкой сельскохозяйственного сырья. В 40 километрах к северу от посёлка Дергачи было открыто первое в области месторождение газа (1906).

Озинский район Саратовской области[7]

Озинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Саратовской области России.

Административный центр — рабочий посёлок Озинки.

Расположен на юго-востоке области, в сухостепной зоне в пределах Сыртовой равнины Общего Сырта. По территории района протекают небольшие реки бассейна Большого Иргиза: Большая Чалыкла, Камышлак, Солдатка. На автодороге «Энгельс—Уральск» и на железнодорожной станции в Озинках находятся таможенные посты на границе с Казахстаном. В южной части района протянулись Синие Горы (максимальная высота 227 м). На севере минимальная высота — в долине реки Камелик — 35 м.

В городских условиях (рабочий посёлок Озинки) проживают 50,49 % населения района.

В Озинском районе 37 населённых пунктов.

В районе в настоящее время работает предприятие по добыче и обжигу извести, и элеватор.

Разведаны крупные запасы калийно-магнезиальных солей, горючих сланцев, а также природного газа.

6 www.wikipedia.org
7 www.wikipedia.org

Ведущая отрасль — сельское хозяйство. В районе огромные сельскохозяйственные угодья — 385 тысячи га.

Территория – 4,1 тыс. кв. км. Население - 22,6 тыс. человек, в том числе сельское -12,5 тыс. человек. Общая земельная площадь, используемая для сельскохозяйственного производства – 94,7 тыс. га. В районе функционируют 10 сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности, 5 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, зарегистрирован 1 кредитный кооператив и 5 потребительских кооперативов, 21 крестьянско-фермерское хозяйство.

Волгоградская область

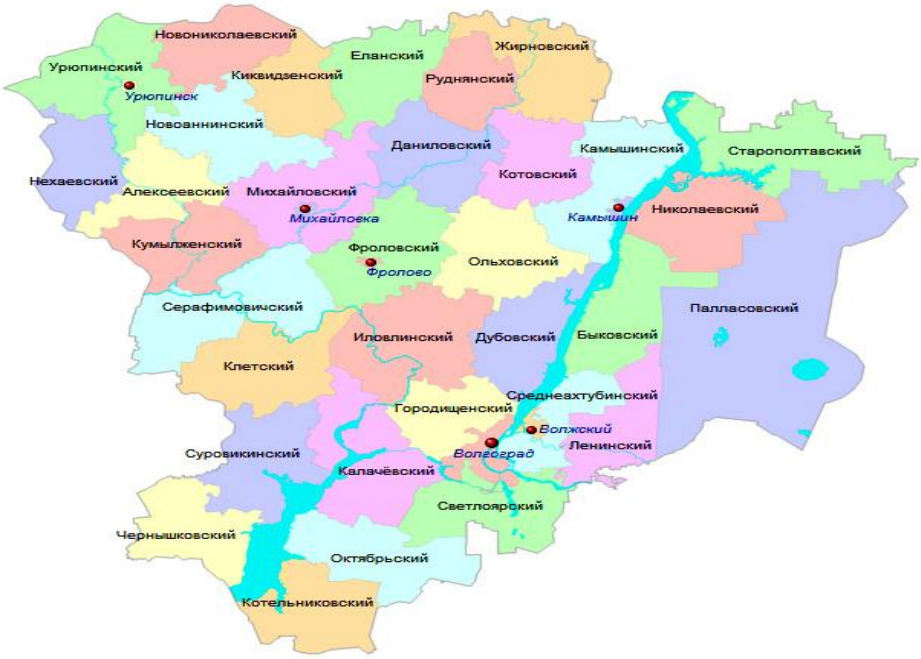
Волгоградская область[8] — область в России, на юго-востоке Восточно-Европейской равнины юг области расположен на Скифской плите, субъект Российской Федерации. Административный центр — город-герой Волгоград.

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.

Рисунок 3 Область на карте России

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

Рисунок 4 Карта районов Волгоградской области



Палласовский район Волгоградской области[9]

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

Административный центр — город Палласовка.

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.

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.

7.4. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;

физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);

экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;

максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из

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

правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

• отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующих законодательству;
• проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
• проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
• выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
• формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объект оценки представляет собой земельные участки, относящийся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

Критерий юридической допустимости

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 78, 81 Земельного Кодекса, земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

Рельеф участков спокойный. Транспортная доступность удовлетворительная.
Учитывая форму и предполагаемое использование земельных участков наиболее эффективное использование данных земельных участков для сельскохозяйственного производства.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков под пашню.

Вывод

На основании проведенного анализа было определенно, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого имущества по его целевому назначению для сельскохозяйственного производства.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках, обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

О текущей ценовой ситуации[10]

За неделю с 14 по 20 сентября темпы роста потребительских цен составили 0,10% (0,04% неделей ранее). В продовольственном сегменте рост цен на плодоовощную продукцию составил +0,27% после снижения на -0,71% неделей ранее, а на продукты питания за исключением овощей и фруктов сохранился на уровне 0,3%. На непродовольственные товары динамика цен стабильная (+0,06% после +0,04%), в том числе за счет замедления роста цен на легковые автомобили и возобновившегося снижения цен на строительные материалы. На бензин цены продолжают снижаться.

Потребительская инфляция

1. За неделю с 14 по 20 сентября инфляция составила 0,10% (0,04% неделей ранее).

2. В продовольственном секторе на отчетной неделе выросли цены на плодоовощную продукцию (+0,3% н/н после снижения на -0,7% н/н неделей ранее) при удорожании картофеля (+0,1%), а также сезонном росте цен на огурцы и помидоры. На продукты питания за исключением овощей и фруктов цены выросли на 0,31% после роста на 0,27% неделей ранее, при этом темпы роста цен на мясопродукты составили +0,5% (0,3% неделей ранее), на молоко и молочную продукцию +0,3%, как и неделей ранее, на яйца наблюдалось сезонное ускорение роста цен (до +2,1% после +0,4% неделей ранее). На подсолнечное масло темпы роста цен умеренные (+0,04% вторую неделю подряд).

3. В сегменте непродовольственных товаров за исключением бензина ситуация стабильная (0,06% после 0,04%). Продолжилось замедление темпов роста цен на легковые автомобили (0,17% после 0,22%), возобновилось снижение цен на строительные материалы (-1,4% после +0,1%), а также ускорилось снижение цен электротовары и другие бытовые приборы (-0,21% после -0,06%). На бензин снижение цен продолжилось (-0,02% после -0,1% и -0,3% двумя неделями ранее).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг сохраняется дефляция четвертую неделю подряд (-0,13% после -0,16% неделей ранее) при продолжающемся снижении цен на услуги зарубежного туризма и санаторнооздоровительные услуги.

Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия на неделе с 14 по 20 сентября отсутствовала единая ценовая динамика. Цены на пшеницу в Чикаго и Франции, кукурузу, белый сахар, подсолнечник и подсолнечное масло повысились (на 0,3–3,7%). Цены на российскую пшеницу, сахар-сырец, другие масла и масличные понизились (на 0,5–3,1%). Стоимость говядины стабилизировалась.

В то же время среднесрочный ценовой тренд остался понижательным, основные виды

10 https://www.economy.gov.ru/material/file/cf18537f5dff3359dace4628a6a2a058/22092021.pdf

продовольственных товаров подешевели с начала сентября в среднем на 1,1%.

На прошедшей неделе фьючерсные цены на пшеницу в США и Франции выросли на 2,3 и 0,3% (с начала сентября – сократились на 0,8 и 1,9%). Цены на подсолнечник и подсолнечное масло повысились на 0,9 и 2,4% (с начала сентября – соответственно выросли на 1,2% и снизились на 0,8%). Цены на белый сахар выросли на 0,5% (с начала месяца – на 3,0%). Основными причинами подорожания товаров были снижение предложения и его прогнозов на фоне ухудшения урожайности, задержек уборочных кампаний и сокращения поставок в ряде стран.

Пшеница в Новороссийске, сахар-сырец, другие масла и масличные подешевели в среднем на 1,5% ввиду ожиданий хороших урожаев пшеницы в России и сои в США, сокращения спроса на некоторые виды масличных и масел со стороны азиатских стран.

6. На мировых рынках удобрений цены устойчиво росли. Калийные и азотные удобрения подорожали за прошлую неделю на 0,8 и 4,2% (с начала сентября – на 4,3 и 10%). Цены смешанных удобрений выросли на 0,7% (с начала месяца – снизились на 2,7%).

Конъюнктуру рынка удобрений продолжали определять повышательные тренды в сегменте сельхозпродукции. Дополнительное давление на цены оказали также остановка нескольких заводов по производству азотных удобрений в Европе из-за высоких цен на газ, сокращение производства смешанных удобрений в Китае и ожидание высокого спроса со стороны Бразилии.

7. На мировом рынке черных металлов на неделе отмечалась понижательная динамика в связи с ограниченным спросом и удешевлением сырья. Исключение составлял российский экспорт холоднокатаного проката, где произошла небольшая повышательная коррекция.

Импортные цены на металлолом в Турции и российские экспортные цены не изменились (с начала сентября – снизились на 1,9 и 3,5%). Фьючерсные цены на арматуру в Лондоне снизились на 0,5% (с начала месяца – на 3,9%). Российские экспортные цены на горячекатаный прокат понизились на 1,2%, а на холоднокатаный – повысились на 2% (с начала сентября – снизились на 7,8 и 0,5%). Фьючерсные и импортные цены на железорудный концентрат в Китае понизились на 21,3 и 8% (с начала месяца – на 25,2 и 23,0%) под влиянием мер властей Китая по сокращению выплавки стали.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 14 ПО 20 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2021 год						2020 год (на 21 сентября)		
	на 20 сентября (г/г)	с начала месяца	14 - 20 сен	7 - 13 сен	на 20 сентября (с нач. года)	август (м/м)	с начала месяца	с начала года	сентябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	**6,96**	**0,20**	**0,10**	**0,04**	**4,90**	**0,17**	**-0,06**	**2,89**	**-0,07**
Продовольственные товары	**8,97**	**0,54**	**0,31**	**0,16**	**5,01**	**-0,51**	**-0,66**	**2,79**	**-0,41**
- без плодоовощной продукции	*8,55*	*0,75*	*0,31*	*0,27*	*6,02*	*0,56*	*0,17*	*2,99*	*0,30*
- плодоовощная продукция	*12,58*	*-1,16*	*0,27*	*-0,71*	*-2,39*	*-8,39*	*-7,22*	*1,42*	*-6,22*
Непродовольственные товары	**7,69**	**0,27**	**0,06**	**0,04**	**5,90**	**0,80**	**0,56**	**3,08**	**0,56**
- без бензина	*7,83*	*0,36*	*0,07*	*0,06*	*5,85*	*0,72*	*0,63*	*3,20*	*0,62*
- бензин автомобильный	*6,60*	*-0,39*	*-0,02*	*-0,10*	*6,23*	*1,40*	*0,04*	*2,18*	*0,07*
Услуги (туристические и регулируемые)*	***4,12***	***-0,37***	***-0,13***	***-0,16***	***4,22***	***0,17***	**0,09**	**3,15**	***-0,20***
Услуги (август)	***3,78***	**-**	**-**	**-**	***3,86***	***0,32***	**-**	**-**	**-**
Основные социально значимые продовольственные товары									
Мясо и птица									
Куры	23,06	2,01	1,25	0,40	18,36	0,51	-0,74	-1,14	-1,09
Говядина	12,33	2,26	0,72	0,82	10,43	1,79	0,15	3,31	0,37
Свинина	12,38	1,05	0,47	0,33	12,18	2,76	-0,46	2,88	-0,43
Баранина	13,89	0,79	0,29	0,36	14,03	0,79	0,16	1,50	0,03
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука									
Крупа гречневая	17,34	0,56	0,37	0,20	11,33	0,37	-0,51	34,04	-0,17
Пшено	-6,69	0,12	0,19	-0,24	-3,64	-1,17	-0,86	-7,28	-1,23
Хлеб	7,40	0,37	0,15	0,14	4,31	0,63	0,48	4,69	0,49
Мука	9,20	0,34	-0,02	0,16	4,43	0,31	-0,05	8,99	0,14
Рис	1,75	-0,16	-0,11	-0,12	2,03	0,18	-0,55	12,77	-0,81

Прочие продовольственные товары									
Яйца	17,71	2,53	2,07	0,41	-9,16	-3,44	0,56	-11,12	1,03
Вермишель	8,93	0,43	0,42	-0,05	5,88	0,78	0,25	9,05	0,16
Масло сливочное	6,00	0,63	0,33	0,09	4,29	0,72	0,04	2,47	0,23
Молоко	5,07	0,99	0,32	0,31	3,83	0,51	-0,01	0,99	-0,04
Сахар	33,76	0,58	0,25	0,06	4,29	0,48	4,09	28,53	7,80
Чай	4,24	-0,08	0,20	-0,10	3,27	0,38	0,48	7,86	0,45
Соль	2,92	0,25	0,14	-0,07	3,14	0,99	-0,15	5,49	-0,17
Масло подсолнечное	25,68	0,16	0,04	0,04	5,83	0,24	1,54	6,10	2,63
Рыба	11,70	-0,81	-0,05	-0,50	5,75	-0,87	0,81	0,87	1,19
Плодоовощная продукция									
Томаты	14,03	13,41	7,94	3,90	-35,41	-15,57	4,93	-31,95	5,71
Огурцы	15,61	13,53	7,00	5,17	-47,81	-13,92	1,72	-40,08	1,81
Картофель	47,75	-0,87	0,08	0,58	27,99	-17,00	-11,50	15,45	-14,12
Капуста	74,11	-2,96	-0,63	-0,84	87,81	-1,11	-8,69	5,22	-11,74
Яблоки	-7,37	-3,82	-1,09	-2,20	2,10	-2,41	-9,77	31,46	-13,72
Лук	27,68	-2,38	-1,12	-0,99	22,40	-2,32	-7,90	3,65	-10,42
Морковь	28,39	-8,42	-3,03	-2,67	35,68	-34,78	-11,75	37,52	-16,23
Основные непродовольственные товары									
Медикаменты	5,80	0,35	0,36	-0,03	2,98	0,08	0,85	6,88	0,83
Автомобиль отечественный	15,96	2,68	0,23	0,04	12,83	0,16	0,08	6,47	0,05
Автомобиль иностранный	15,01	0,87	0,15	0,27	10,56	1,01	1,09	6,10	1,12
Бензин	6,60	-0,39	-0,02	-0,10	6,23	1,40	0,04	2,18	0,07
Строительные материалы	-	-1,74	-1,35	0,11	24,10	0,41	-	-	0,50

** по сопоставимому перечню услуг*

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 14 ПО 20 СЕНТЯБРЯ (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

	2021 год									*20/19*
	с начала сентября	*20.09.2021*	*14.09.2021*	*14 - 20 сентября*	*7 - 13 сентября*	*сентябрь (с нач. года)*	*август (м/м)*	*июль (м/м)*	*июнь (м/м)*	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,8	**257**	252	2,3	-4,8	9,4	9,1	-0,3	-6,0	14,6
Пшеница (Новороссийск 12,5% ФОБ), долл./т	1,4	**299**	301	-0,7	0,3	13,3	15,4	-2,5	-6,7	21,1
Пшеница (Франция Euronext 1 мес фьючерс), долл./т	-1,9	**288**	287	0,3	-0,4	10,5	17,3	-2,2	-7,1	23,0
Индекс пшеницы (Черное море,ФОБ)	5,5	**278**	274	1,3	-1,1		0,2	-1,6	4,6	
Кукуруза, (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,3	**205**	198	3,7	0,2	7,9	-8,7	-10,0	-3,6	24,8
Белый сахар (Межконтинентальная биржа 1 мес фьючерс), долл./т	3,0	**498**	496	0,5	0,4	18,3	7,2	0,0	-3,1	17,2
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США 1 мес фьючерс, №11), долл./т	-4,9	**416**	418	-0,5	-2,6	21,8	9,4	2,9	0,1	15,4
Семена подсолнечника (ЮАР 1 мес фьючерс), долл./т	-0,2	**660**	658	0,4	-2,1	10,6	7,0	0,8	-5,0	43,7
Семена подсолнечника (Черное море ФОБ), долл./т	1,2	**573**	568	0,9	0,0	-10,5	-16,8	0,0	-8,1	75,3
Подсолнечное масло (Россия ФОБ), долл./т	-0,8	**1280**	1250	2,4	2,8	4,9	6,0	-2,7	-18,8	59,5
Подсолнечное масло (Украина ФОБ), долл./т	0,0	**1280**	1250	2,4	0,8	4,1	7,3	-5,6	-18,8	58,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,8	**464**	469	-1,1	0,3	-4,0	-3,7	-2,6	-7,0	39,5
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,5	**1211**	1250	-3,1	-3,4	26,7	-5,5	0,9	-2,6	25,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа 1 мес фьючерс), долл./т	-5,4	**671**	688	-2,6	-2,3	36,5	-0,8	4,5	-11,3	36,9
Рапсовое масло (Голландский ФОБ), долл./т	-5,3	**1559**	1590	-1,9	-2,7	47,0	6,9	-6,0	-5,1	10,3
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-5,9	**1200**	1220	-1,6	-3,1	14,3	4,4	6,6	-12,2	28,8
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	3,9	**3881**	3858	0,6	0,2	27,0	-1,6	-2,8	-2,9	23,6
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	0,6	**4425**	4463	-0,8	-0,3	211,4	-0,5	-1,8	2,0	-49,4
Говядина (США спот). долл./т	0,5	**5492**	5492	0,0	0,2	21,8	-0,1	-1,6	3,2	-13,6
Цельная курица (спот, МВФ), долл/кг						30,9	1,9	-0,9	1,0	-17,3
Удобрения										

Удобрения										
Калийные (хлорид калия), США спот, долл./т	4,3	**605**	600	0,8	0,0	146,9	5,5	21,6	26,6	5,6
Калийные (хлорид калия), Балтика спот, долл./т	0,0	**220**	220	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0	0,0	-18,8
Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия	-2,7	**725**	720	0,7	-0,7	74,7	-1,5	5,5	15,2	39,3
Азотные (мочевина), Россия ФОБ, долл./т	3,0	**428**	428	0,0	0,0	75,9	-4,7	8,4	17,3	15,2
Азотные (мочевина), Египет спот, долл./т	10,0	**495**	475	4,2	2,8	75,5	-2,5	14,6	10,3	19,5
Черные и цветные металлы										
Прокат горячекатаный (Черное море спот ФОБ), долл./т	-7,8	**830**	840	-1,2	-5,6	14,9	-1,5	-10,1	-3,1	51,1
Прокат холоднокатаный (Черное море спот ФОБ), долл./т	-0,5	**1045**	1025	2,0	1,0	25,9	-6,4	-8,8	6,3	56,5
Арматура (Лондон), долл./т	-3,9	**661**	664	-0,5	1,6	11,4	-4,8	0,3	-2,6	34,3
Арматура (Черное море ФОБ), долл./т	-1,4	**680**	680	0,0	-0,7	10,1	-1,8	-2,3	-1,5	43,6
Металлолом (Турция), долл./т	-1,9	**440**	440	0,0	-1,9	-7,9	-6,1	-3,0	0,6	58,9
Металлолом (Россия), долл./т	-3,5	**306**	306	0,0	-5,1	-5,9	-6,8	-7,0	14,2	33,6
Железная руда (Далянь фьючерс), долл/т	-25,2	**108**	137	-21,3	-4,3	-34,6	-20,0	-2,2	3,6	65,6
Железная руда (импорт КНР, спот), долл./т	-23,0	**118**	128	-8,0	-6,5	-22,9	-22,8	-1,6	-0,2	77,9
Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	5,3	**2863**	2831	1,1	5,1	44,6	3,4	2,2	0,1	9,4
Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	-5,1	**9033**	9442	-4,3	2,3	16,3	-1,0	-1,8	-5,1	25,8
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	-2,5	**19056**	19623	-2,9	1,1	14,7	1,7	4,6	2,2	18,5

Картина деловой активности за июль 2021 года[11]

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

[11] https://www.economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
					Экономическая активность							
ВВП	**10,9***	**10,8***	**-0,7**	**1,2***	**-2,0***	**-1,6***	**-3,0**	**-1,8**	**-3,5**	**-7,8**	**1,4**	**2,0**
Сельское хозяйство	**0,1**	**-0,1**	**0,4**	**0,1**	**0,6**	**0,7**	**1,5**	**-3,0**	**3,3**	**3,1**	**3,0**	**4,3**
Строительство	**7,7**	**6,9**	**0,2**	**0,4**	**0,0**	**0,1**	**0,1**	**0,8**	**1,1**	**-3,9**	**2,8**	**2,1**
Розничная торговля	**27,2**	**35,1**	**-1,4**	**-3,2**	**-1,2**	**0,5**	**-3,2**	**-1,7**	**-0,8**	**-15,1**	**4,9**	**1,9**
Платные услуги населению	**52,0**	**54,0**	**-5,0**	**2,7**	**-7,0**	**-10,5**	**-14,8**	**-10,4**	**-14,5**	**-34,6**	**0,4**	**0,6**
Грузооборот транспорта	**11,1**	**6,4**	**0,5**	**4,1**	**-0,5**	**-2,1**	**-4,9**	**-2,2**	**-5,3**	**-8,2**	**-3,9**	**0,7**
Промышленное производство	**11,8**	**7,6**	**-0,9**	**2,3**	**-3,2**	**-1,9**	**-2,6**	**-1,7**	**-4,8**	**-6,7**	**2,6**	**3,4**
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
					Рынок труда							
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

**Оценка Минэкономразвития России.*
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства в сентябре 2021 года[12]

Промышленное производство в августе 2021 г. по оценке, превысило допандемический уровень на 0,2%. По сравнению с августом 2020 г. выпуск вырос на 4,7% г/г (после 7,2% г/г в июле 2021 года), к августу 2019 г. – на 0,5% (1,1% в июле к июлю 2019 года).

В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в августе текущего года превышен на 2,2%. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в августе к августу 2019 г. составил 3,9% (к августу 2020 г. – 3,1%). Основной вклад в рост внесли отрасли пищевой промышленности – рост на 9,6% к уровню августа 2019 г. (6,6% к августу 2020 г.), а также химического комплекса – на 18,0% (7,7% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 10,0%

[12] https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf

(9,5% г/г), производство строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции – 4,4% (6,5% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню августа 2019 г. составил 6,7%, при этом относительно августа 2020 г. отмечается незначительное снижение объемов выпуска – на -0,3% г/г. В нефтепереработке по итогам августа объем производства снизился относительно уровня августа 2019 г. на -3,4%, при этом относительно августа 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 5,6% г/г).

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В августе относительно уровня августа 2019 г. выпуск был ниже на -4,8%, допандемического уровня – на -3,8%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остается действие ограничений в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно августа 2019 г. вносят добыча металлических руд (2,8%), угля (0,3%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,4%). При этом по отношению к уровню августа 2020 г. рост выпуска наблюдается во всех отраслях добывающей промышленности.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	авг.21 / авг.19	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	янв.21	2020
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	**-2,1**
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	**-6,6**
добыча угля	4,6	0,3	4,8*	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	**-6,2**
добыча сырой нефти и природного газа	4,8	-7,7	11,0*	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	**-8,0**
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1*	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	**2,5**
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,5*	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	**-13,5**
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	16,7*	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	**3,6**
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	**1,4**
пищевая промышленность	6,6	9,6	5,9*	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	**2,8**
в т.ч.												
пищевые продукты	5,6	7,3	5,7*	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	**3,1**
напитки	13,1	25,7	10,1*	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	**1,5**
табачные изделия	5,5	3,5	-3,9*	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	**2,4**
легкая промышленность	1,8	3,5	-3,4*	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	**1,2**
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	2,4*	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	**9,7**
одежда	-0,5	-2,3	-11,5*	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	**0,3**
кожа и изделия из нее	7,9	-2,5	8,6*	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	**-12,6**
деревообрабатывающий комплекс	9,5	10,0	9,7*	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	**1,2**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	6,2*	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	**-1,8**
бумага и бумажные изделия	8,4	15,1	9,5*	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	**4,8**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,9	8,9	19,8*	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	**-3,0**
производство кокса и нефтепродуктов	5,6	-3,4	4,1*	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	**-5,0**

22 сентября 2021 г. *Страница 2*

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	авг.21 / авг.19	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	янв.21	2020
химический комплекс	7,7	18,0	5,0*	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	**9,0**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,0*	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	**7,1**
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	16,2*	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	**21,9**
резиновые и пластмассовые изделия	3,6	10,5	3,9*	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	**6,2**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	7,1*	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	**0,2**
металлургический комплекс	-2,1	-3,5	2,0*	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	**-0,9**
в т.ч.												
металлургия	0,4	-6,9	1,1*	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	**-2,6**
готовые металлические изделия	-9,6	5,3	4,6*	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	**4,5**
машиностроительный комплекс	-0,3	6,7	-1,8*	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	**2,4**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-10,9*	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	**3,4**
электрооборудование	-1,4	28,4	3,6*	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	**-0,8**
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-15,6	13,5*	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	**10,0**
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,6	16,5	9,7*	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	**-12,2**
прочие транспортные средства и оборудование	11,9	24,2	-10,6*	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	**6,6**
прочие производства	-2,1	7,1	-5,7*	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	**10,9**
в т.ч.												
мебель	12,7	24,2	8,0*	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	**6,8**
прочие готовые изделия	-0,8	4,8	-8,9*	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	**0,6**
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-8,2*	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	**13,4**
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	**-2,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	**2,1**

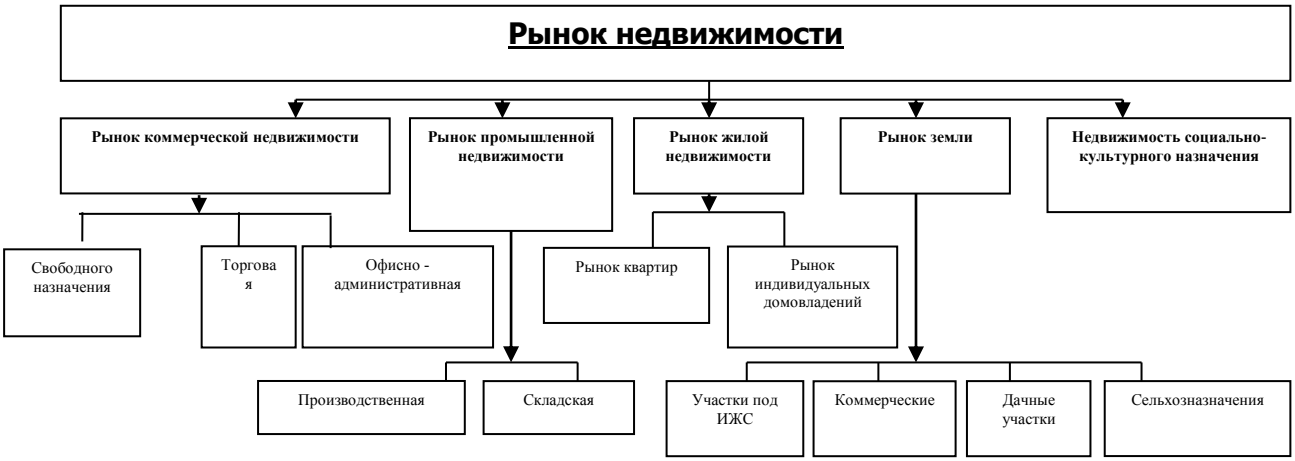
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 1 октября.*

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

Структура рынка недвижимости



Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:
•сельскохозяйственного назначения;
•населенных пунктов;
•промышленности и иного специального назначения;
•особо охраняемых территорий и объектов;
•лесного фонда;
•водного фонда;
•запаса.

На основании документов, предоставленных Заказчиком, объектом оценки является: - земельные участки (95 ед.), из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенные в Саратовской и Волгоградской области.

Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

8.3. Обзор рынка сельскохозяйственных земель России[13]

По итогам 2019 года в рейтинге крупнейших владельцев сельскохозяйственной земли в России представлена 61 компания с общим земельным банком под контролем в размере 14,2 млн га, что на 779 тыс. га превышает показатель прошлого года. Земельный банк первой пятерки лидеров увеличился почти на 140 тыс. га.

49 компаний контролируют более 100 тыс. га сельхозугодий, а 12 компаний имеют под контролем около 100 тыс. га и располагаются на условной 50-й строке рейтинга. Земельный банк под контролем подразумевает владение землей на праве собственности, аренды или ином другом законном праве.

За последние семь лет количество компаний с земельным банком под контролем свыше 100 тыс. га земли увеличилось в два раза. В аналитике также представлены компании, которые продолжают оставаться владельцами земли, но при этом находятся в процедуре банкротства либо перешли под контроль банков. Среди таких компаний «Иволга-Холдинг», «РостАгро», «Солнечные продукты», «Ростовская нива».

На 01.01.2019 г. (по последним актуальным данным Росреестра) в собственности юридических лиц было 21 млн га – на 0,7 млн га больше, чем годом ранее. Доля сельскохозяйственных земель в общем объеме земли в собственности юридических лиц составляет 95 %. Основная доля сельхозземель в собственности организаций и КФХ сосредоточена в центре России и в Поволжье, весомая доля – на юге; при этом доля земель в собственности граждан в центральной части существенно меньше, чем в других сельскохозяйственных регионах страны.

Следует отметить, что владение землей на праве собственности или на другом праве совсем не предполагает, что вся эта земля находится в обработке. Доля пашни в общем объеме земли под контролем может быть незначительной, а может доходить до 100 %, что зависит как от вида деятельности агрокомпании, так и от успешности ведения сельхозпроизводства и оптимизации земельного банка. В последние годы довольно большая доля земель вводится в сельхозоборот ежегодно (386 тыс. га в 2018 году), однако динамика пашни по стране стала восходящей только с 2010 года.

Начиная с 2010 года доля пашни в России увеличилась на 1,3 млн га (с 121,4 млн га до 122,8 млн га), однако на 01.01.2019 г. она все еще на 9,5 млн га меньше уровня 1990 года (132,3 млн га).

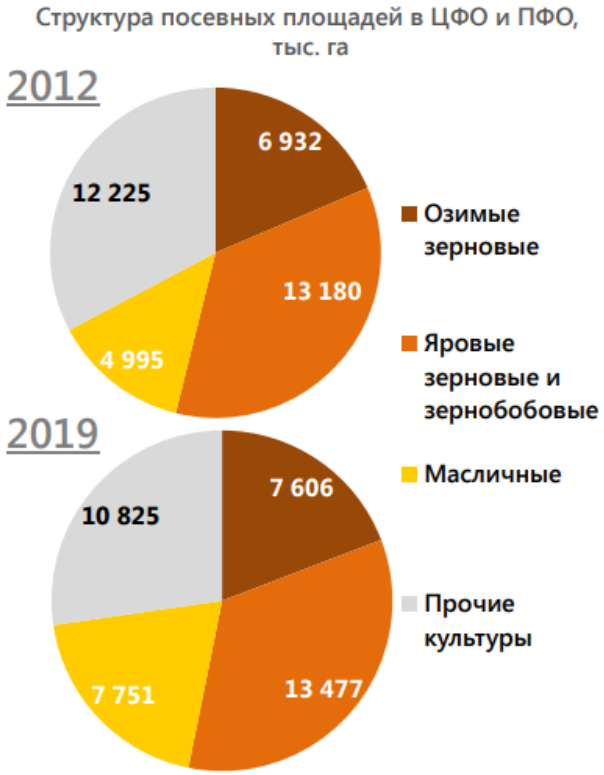
По данным Национального доклада о состоянии и использовании земель в РФ, основная причина сокращения площади пашни – «это прекращение деятельности организаций и перевод освободившихся земель в фонд перераспределения земель. Другая причина – истечение срока права аренды земель (или временного пользования) и невозобновление его производителями сельхозпродукции».

13 http://www.befl.ru/upload/iblock/d6a/d6a4b0dde4f8168cdb5dda65b3910d33.pdf

Посевные площади основных культур

По структуре посевных площадей озимые культуры преобладают в ЦФО, ПФО и на юге, где в последние годы наблюдается серьезный рост посевных площадей этих культур (на 10 % и на 38 % соответственно).

Посевные площади яровых зерновых и зернобобовых культур в этих регионах в последние семь лет остаются стабильными, а в Сибири они сократились более чем на 1 млн га.



В целом, посевные площади в Российской Федерации с 2012 года увеличились почти на 4 млн га.

В 2019 году был публично объявлен целый ряд крупных сделок слияния и поглощения агроактивов с существенными земельными банками. Объектами таких сделок были также крупные холдинги, ежегодно представляемые в рейтинге землевладельцев России: ГК «Трио», ГК«Русмолко», ГК «Агро-Белогорье», ГК «Авангард-Агро».

Крупные объявленные сделки по покупке долгов / доли в компаниях, имеющих под контролем земельные активы

В этом году в пятерке лидеров больших изменений не произошло, кроме заметного увеличения их общего земельного банка: 3,81 млн га против 3,66 млн га в прошлом году. Поменялись местами «Агрокомплекс» и «Русагро»: теперь «Агрокомплекс» занимает третью строчку рейтинга.

Земельный банк «Русагро» продолжает незначительно уменьшаться. Активы холдинга «Солнечные продукты», права требования к которому группа купила в ноябре 2019 года, в земельном банке «Русагро» не учитываются, так как в аренде группы находятся только масложировые мощности, которые она планирует получить в собственность в текущем году. Земля «Солнечных продуктов» постепенно продается в формате торгов.

«ЭкоНива-АПК» стабильно наращивает земельный банк и сохраняет за собой пятую строчку рейтинга, хотя компании на шестой и седьмой строчках заметно увеличили свой земельный банк за прошедший год (агрохолдинг «Степь» совместно с «РЗ Агро» – на 141 тыс. га, БИО-ТОН – на 49 тыс. га). Сама «ЭкоНиваАПК» за год нарастила земельный банк на 95 тыс. га.

Лидеры рейтинга-2020

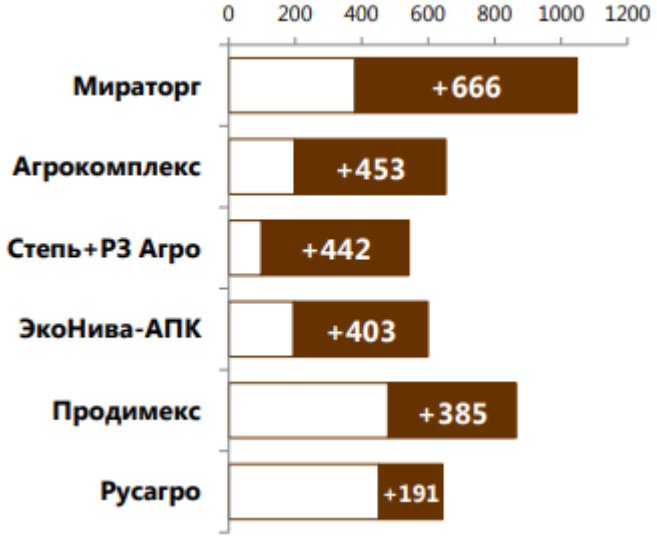
Позиция в 2018 г.	Позиция в 2019 г.	Холдинг	Земельный банк в 2018 г., тыс. га	Земельный банк в 2019 г., тыс. га
1.	1.	Мираторг	1 000	1 047
2.	2.	Продимекс+Агрокультура	865	865
4.	3. (+1)	Агрокомплекс	649	653
3.	4. (-1)	Русагро	650	643
5.	5.	ЭкоНива-АПК	504	599

Прирост земельного банка компаний из первой десятки в последние годы идет более быстрыми темпами, чем у остальных участников рейтинга.

На первом месте по приросту – «Мираторг» (+666 тыс. га за семь лет), далее идут «Агрокомплекс», агрохолдинг «Степь» (совместно с РЗ Агро), «ЭкоНиваАПК», «Продимекс» и завершает «Русагро», несмотря на незначительное снижение земельного банка в последние годы.

Также следует отметить прирост земельных активов компаний «Василина» (180 тыс. га), «Черкизово» (175 тыс. га), «БИО-ТОН» (152 тыс. га), и «АвангардАгро», (150 тыс. га) за последние семь лет.

Лидеры по приросту земельного банка с мая 2013 г. по май 2020 г., тыс. га



За год (с мая 2019 года) произошли значительные изменения в позициях рейтинга. Сильно поднялась в рейтинге компания «Агронова-Л», у которой сегодня +30 тыс. га. На 9 и 7 строчек соответственно с заметным увеличением земельного банка поднялись «КДВ Агрохолдиг» (+65 тыс. га) и ГК «Светлый» (+41 тыс. га). Компания «Sucden», в большей степени благодаря сделке с ГК «Трио», увеличила объем сельхозземли под контролем на 55 тыс. га и поднялась на 5 строчек. Компания «AVG Capital Partners» прибавила всего 14 тыс. га, но за счет сокращения площадей других компаний рейтинга поднялась на 6 строчек.

Ожидаемо в этом году было снижение в рейтинге холдинга «Солнечные продукты», который продал около 50 тыс. га; ГК «АСБ» заявила на 165 тыс. га меньше и опустилась на 15 строчек, хотя участники рынка сомневаются в точности данного заявления. «Дельта-агро» (-32 тыс. га) опустилась на 11 строчек.

Наиболее продуктивными по сделкам с землей в прошедшем году были агрохолдинг «Степь» совместно с «РЗ Агро», «ЭкоНива-АПК», «КДВ Агрохолдинг».

Наиболее значимые изменения позиций в рейтинге

Лидеры по изменению земельного банка под контролем с мая 2019 года по май 2020 года, тыс. га

+141	Степь+РЗ Агро
+95	ЭкоНива-АПК
+65	КДВ Агрохолдинг
+55	Sucden
+49	БИО-ТОН
+47	Мираторг
+41	ГК Светлый
+30	Агронова-Л
+14	AVG Capital Partners
+13	Черкизово
-24	Иволга-Холдинг
-24	РостАгро
-32	Дельта-Агро
-35	АгроТерра
-50	Солнечные продукты
-165	ГК АСБ

В 2020 году из рейтинга выбыли две компании, земельные банки которых на текущий момент составляют существенно меньше 100 тыс. га – компания «Агрико» и компания «Русская Аграрная Группа».

При этом в рейтинге появились семь новых участников, среди них: «Ростовская нива», активы которой перешли под контроль Московского Индустриального Банка, ГК «Агропромкомплектация», которая еще в прошлом году прогнозировала увеличение земельного банка, ГК «Дороничи» и ГК «Избердей», раскрывшие в публичных источниках, что их земельный банк превышает 100 тыс. га. Также среди новых компаний: производитель СЗР «Август» благодаря расширению своего агропроекта в Татарстане, «Косминвест», новый владелец бывших активов «ТОК-Агро» в Ставропольском крае, и компания «Автотор-Агро» – один из крупнейших владельцев сельхозземель в Калининградской области.

Новые компании в рейтинге 2020 года

Позиция в рейтинге	Компания	Основной регион расположения земельных активов
30	Ростовская нива	Ростовская, Воронежская области,

Позиция в рейтинге	Компания	Основной регион расположения земельных активов
		Ставропольский край
35	ГК Агропромкомплектация	Курская, Тверская, Рязанская области
43	ГК Дороничи	Кировская область
50	Избердей	Липецкая, Тамбовская области
50	Август	Республика Татарстан, Краснодарский край, Республика Чувашия
50	Косминвест	Ставропольский край
50	Автотор-Агро	Калининградская область

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Исследование публичной информации о ценах сделок на земельные участки показывает, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т. п).

При определении рыночной стоимости исследуемых земельных участков Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения рыночной стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Источник информации	Контакт	Место нахождения	Площадь участка, га.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 га, руб.
1	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-engels-1181599452	8-961-647-07-24	Саратовская область, Энгельсский район, село Заветы Ильич	10	336 000	33 433
2	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnyy_kut-4033097438	8-927-698-56-32	Саратовская область, Энгельсский район, село Воскресенка, Красный Кут	1738	60 837 728	35 004
3	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-marks-3702011994	8-927-698-56-32	Саратовская область, Маркс	1933	96 625 000	50 000
4	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-engels-1136440209	8-927-149-57-33	Саратовская область, Энгельсский район, Энгельс	3	380 000	110 465
5	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-1205304809	8-927-131-97-14	Саратовская область, Татищевский район, село Вязовка, Саратов, Саратовская область	15	600 000	40 000
6	https://saratov.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_190000_kvm_ploschadyu_1900_sotok_saratovskaya_engelsskiy_novaya_ternovka_6864782153/	+7 (906) 305-62-13	Саратовская область, Энгельсский район, село Новая Терновка	19,00	2 000 000	105 263
7	https://saratov.zemprof.ru/prodam-uchastok-torgi-140921-1797911-01-54681071-nomer-64-15-000000-8470-239075/	-	Саратовская область, Калининский район, земли Таловского МО (земельный участок расположен примерно в 0,7 д. Большие Турки по направлению на юг)	4,60	244 000	53 043
8	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-2008563380	8-961-647-0636	Саратовская область, Саратовский район, Заводской	74,00	7 220 000	97 568
9	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-3789615860	8-927-223-11-41	Саратовский район, село Михайловка	10,33	450 000	43 562
10	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-marks-3701880753	8-927-698-56-32	Саратовская область, Марксовский район, Маркс	1247,00	44 327 000	35 547
11	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-1205304809	8-927-131-97-14	Саратовская область, Татищевский район, село Вязовка, Саратов, Саратовская область	15,00	400 000	26 667
12	https://saratov.cian.ru/sale/suburban/203494122/	+7 927 109-82-50	Саратовская область, Федоровский район, Мокроус рп	20,00	250 000	12 500
13	https://samara.cian.ru/sale/suburban/228225453/	927 211-01-12	Самарская область, Пестравский район, Пестравка село	1200,00	35 000 000	29 167

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства

Минимальное значение стоимости 1 га, руб.	12 500
Максимальное значение стоимости 1 га, руб.	110 465
Среднее значение стоимости 1 га, руб.	51 709

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

С целью выявления ценообразующих факторов в сегменте рынка, к которому отнесен объект оценки, оценщик изучил следующие источники:

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: cian.ru, Avito.ru и др.
2. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год.

На основании этого оценщик сделал вывод о приоритетном влиянии на цену земельных участков следующих характеристик:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Индивидуальные особенности (для земельных участков в обороте)

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2.», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный, где существует утвержденный генеральный план застройки и четкое зонирование земель по функциональному назначению.

Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

Местоположение

Исследование на тему корректировок на местоположение для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на удаление от областного центра имеет следующие значения:

Таблица 8.5-2 Коэффициент для удельной цены при различной средней заработной плате

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Участок под пашню в радиусе более 70 км от областного центра. Типовой объект 3

Таблица 24

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта аналога														
Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
21-23	**1,00**	0,70	0,53	0,43	0,36	0,31	0,28	0,25	0,22	0,20	0,19	0,17	0,16	0,15	0,14
23-25	1,44	**1,00**	0,77	0,62	0,52	0,45	0,40	0,35	0,32	0,29	0,27	0,25	0,23	0,22	0,20
25-27	1,87	1,30	**1,00**	0,81	0,68	0,59	0,52	0,46	0,42	0,38	0,35	0,32	0,30	0,28	0,26
27-29	2,31	1,61	1,23	**1,00**	0,84	0,73	0,64	0,57	0,51	0,47	0,43	0,40	0,37	0,35	0,32
29-31	2,75	1,91	1,47	1,19	**1,00**	0,86	0,76	0,68	0,61	0,56	0,51	0,47	0,44	0,41	0,39
31-33	3,18	2,22	1,70	1,38	1,16	**1,00**	0,88	0,78	0,71	0,65	0,59	0,55	0,51	0,48	0,45
33-35	3,62	2,52	1,93	1,57	1,32	1,14	**1,00**	0,89	0,81	0,73	0,67	0,62	0,58	0,54	0,51
35-37	4,06	2,82	2,17	1,76	1,48	1,27	1,12	**1,00**	0,90	0,82	0,76	0,70	0,65	0,61	0,57
37-39	4,49	3,13	2,40	1,95	1,64	1,41	1,24	1,11	**1,00**	0,91	0,84	0,77	0,72	0,67	0,63
39-41	4,93	3,43	2,63	2,13	1,80	1,55	1,36	1,22	1,10	**1,00**	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69
41-43	5,37	3,74	2,87	2,32	1,95	1,69	1,48	1,32	1,19	1,09	**1,00**	0,92	0,86	0,80	0,75
43-45	5,81	4,04	3,10	2,51	2,11	1,82	1,60	1,43	1,29	1,18	1,08	**1,00**	0,93	0,87	0,82
45-47	6,24	4,34	3,33	2,70	2,27	1,96	1,72	1,54	1,39	1,27	1,16	1,08	**1,00**	0,93	0,88
47-49	6,68	4,65	3,56	2,89	2,43	2,10	1,84	1,65	1,49	1,35	1,24	1,15	1,07	**1,00**	0,94
49-51	7,12	4,95	3,80	3,08	2,59	2,23	1,97	1,75	1,58	1,44	1,33	1,23	1,14	1,07	**1,00**

Удаленность от областного центра.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Исследование на тему корректировок на удаление от областного центра для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на удаление от областного центра имеет следующие значения:

Таблица 8.5-3 Удаление от областного центра

Таблица 19

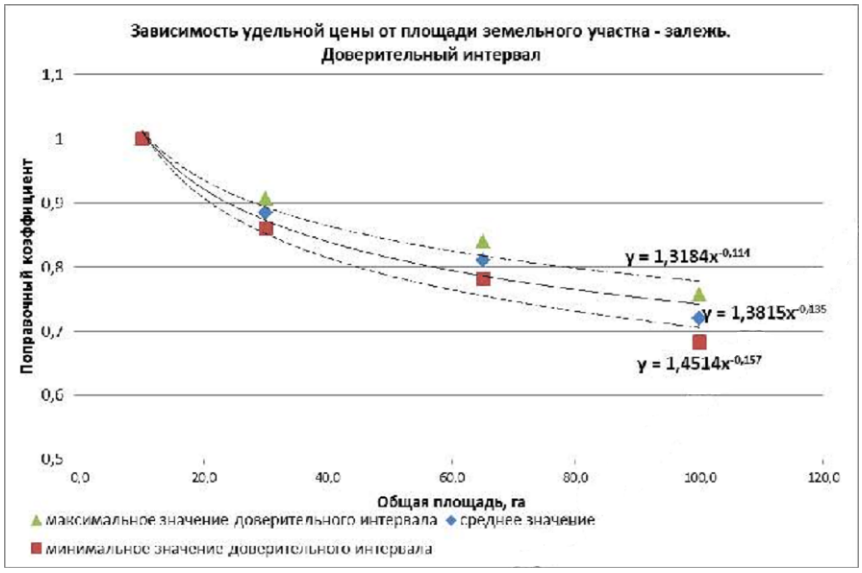
Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

Площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Согласно аналитическим исследованиям в ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год., зависимость цены от площади имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены от площади



Корректировки для земельных участков в обороте

Как известно, залежь может носить характер специального использования, например, с целью повышения плодородия почвы, а может быть вынужденной, когда владелец или пользователь по каким-то причинам прекращает обработку земли в соответствии с ее разрешенным использованием.
Исследование на данную тему проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка для земельных участков в обороте составила:

Таблица 8.5-4 Корректировка для земельных участков в обороте

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков в обороте к удельной цене земельных участков, которые не обрабатываются 2-3 года	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены земельных участков в обороте к удельной цене земельных участков, которые не обрабатываются 3-7 лет года	1,36	1,21	1,51
Отношение удельной цены земельных участков в обороте к удельной цене земельных участков, которые не обрабатываются более 7 лет (целина)	1,55	1,34	1,76

8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участки расположены в Волгоградской области и Саратовской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в районе расположения оцениваемого объекта. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 га.

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 га, руб.	12 500
Максимальное значение стоимости 1 га, руб.	110 465
Среднее значение стоимости 1 га, руб.	51 709

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т. п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Индивидуальные особенности (для земельных участков в обороте).