



+7(495) 517 3116

ПРОФ СЕРВИС

ОТЧЕТ №76-09-17

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 355 225 012 КВ. М

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Профсервис»

Дата оценки:

26 сентября 2017 года

Дата составления отчета:

28 сентября 2017 года

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

Заключение о справедливой стоимости

В соответствии с Договором № О-3 от 27 января 2016 года была произведена оценка справедливой стоимости права собственности на земельные участки, общей площадью 355 225 012 кв. м.

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

Оценка произведена по состоянию на 26 сентября 2017 года.

Представленное заключение составлено на основании отчета об оценке №76-09-17 от 28 сентября 2017 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Бондиным А.М.

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 26 сентября 2017 года округленно составляет:

7 719 054 275 (Семь миллиардов семьсот девятнадцать миллионов пятьдесят четыре тысячи двести семьдесят пять) рублей.

В том числе,

Номер П/П	Кадастровый номер участка	Площадь участка (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	64:01:040603:20	3 795 000	87 133 200
2	64:22:050101:18	3 200 000	73 472 000
3	64:22:050104:23	3 840 000	88 166 400
4	64:22:050102:28	4 160 000	95 513 600
5	64:22:050102:29	3 200 000	73 472 000
6	64:01:070603:16	6 720 000	154 291 200
7	64:01:050403:107	4 320 000	99 187 200
8	64:01:080501:8	8 160 000	187 353 600
9	64:01:080402:20	9 600 000	220 416 000
10	64:10: 160101:54	16 738 000	384 304 480
11	64:10:160102:11	8 707 000	199 912 720
12	64:10:160102:12	4 067 000	93 378 320
13	64:01:040403:103	3 480 000	79 900 800
14	64:01:040101:28	3 960 000	90 921 600

Номер П/П	Кадастровый номер участка	Площадь участка (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
15	64:01:040401:69	6 750 000	154 980 000
16	64:01:040101:44	3 960 000	90 921 600
17	64:01:030301:5	5 280 000	121 228 800
18	64:01:030302:40	4 320 000	99 187 200
19	64:01:010601:251	2 970 000	68 191 200
20	64:01:010902:58	8 250 000	189 420 000
21	64:01:060403:12	2 880 000	66 124 800
22	64:01:060504:9	3 840 000	88 166 400
23	64:01:060302:178	10 080 000	231 436 800
24	64:01:060504:13	9 600 000	220 416 000
25	64:01:060404:21	5 280 000	121 228 800
26	64:01:060403:13	4 800 000	110 208 000
27	64:01:020402:17	5 400 000	123 984 000
28	64:01:060404:19	3 840 000	88 166 400
29	64:01:060504:8	4 800 000	110 208 000
30	64:01:070602:7	3 360 000	77 145 600
31	64:01:050403:104	7 680 000	176 332 800
32	64:01:080506:8	2 400 000	55 104 000
33	64:01:010601:250	3 300 000	75 768 000
34	64:22:050102:27	3 528 096	81 005 084
35	64:22:050103:15	6 719 916	154 289 271
36	64:01:040101:55	4 620 000	106 075 200
37	64:01:080303:19	4 320 000	99 187 200
38	64:01:020301:10	2 700 000	61 992 000
39	64:23:000000:270	18 360 000	421 545 600
40	64:23:000000:272	3 800 000	87 248 000
41	64:23:000000:271	4 360 000	100 105 600
42	64:23:130101:212	8 800 000	202 048 000
43	64:01:040101:60	4 290 000	98 498 400
44	64:01:060503:15	2 880 000	66 124 800
45	64:01:020302:15	3 150 000	72 324 000
46	64:01:070501:16	2 160 000	49 593 600
47	64:01:060402:34	2 400 000	55 104 000
48	64:01:080508:10	2 400 000	55 104 000
49	64:01:080507:6	1 920 000	44 083 200
50	64:01:040101:43	2 310 000	53 037 600
51	64:01:020901:12	1 350 000	30 996 000

Номер П/П	Кадастровый номер участка	Площадь участка (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
52	64:01:030301:9	1 920 000	44 083 200
53	64:01:050301:7	1 440 000	33 062 400
54	64:22:050103:16	1 280 000	29 388 800
55	64:01:040603:17	660 000	15 153 600
56	64:01:030402:9	1 440 000	33 062 400
57	64:01:060504:11	2 400 000	55 104 000
58	64:01:060404:25	1 440 000	33 062 400
59	64:01:060404:26	1 440 000	33 062 400
60	64:01:030301:3	1 920 000	44 083 200
61	64:01:080401:18	2 400 000	55 104 000
62	64:22:050102:30	1 600 000	36 736 000
63	64:01:030302:51	1 920 000	44 083 200
64	64:01:060404:38	2 400 000	55 104 000
65	64:01:050403:112	960 000	22 041 600
66	64:01:060304:35	960 000	22 041 600
67	64:01:060304:28	960 000	22 041 600
68	64:01:060404:33	960 000	22 041 600
69	64:01:040101:54	660 000	15 153 600
70	64:01:040601:14	660 000	15 153 600
71	64:01:040601:9	660 000	15 153 600
72	64:01:040101:34	660 000	15 153 600
73	64:01:040603:12	660 000	15 153 600
74	64:01:060404:20	960 000	22 041 600
75	64:01:010801:97	990 000	22 730 400
76	64:01:010802:49	990 000	22 730 400
77	64:01:080304:16	960 000	22 041 600
78	64:01:020402:20	450 000	10 332 000
79	64:01:070603:17	1 440 000	33 062 400
80	64:01:080507:7	960 000	22 041 600
81	64:01:060504:10	960 000	22 041 600
82	64:01:020601:15	1 350 000	30 996 000
83	64:01:060303:22	1 440 000	33 062 400
84	64:01:050502:92	1 440 000	33 062 400
85	64:01:080304:17	960 000	22 041 600
86	64:01:060504:7	1 440 000	33 062 400
87	64:01:010301:148	1 320 000	30 307 200
88	64:01:080508:12	1 440 000	33 062 400

Номер П/П	Кадастровый номер участка	Площадь участка (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
89	64:22:121603:26	640 000	14 694 400
90	34:23:170004:13	1 900 000	21 546 000
91	34:23:170004:12	17 990 000	204 006 600
92	34:23:000000:7191	7 600 000	86 184 000
93	34:23:170003:33	10 110 000	114 647 400
94	64:01:070501:15	6 720 000	154 291 200
95	64:01:060503:9	960 000	22 041 600
Итого			7 719 054 275

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

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

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «Профсервис»

Бондин А.М.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. Основные факты и выводы	8
1.2. Сертификат качества оценки	10
1.3. Сделанные допущения и ограничивающие условия	11
1.4. Цель оценки.....	12
1.5. Процесс оценки	13
1.6. Описание оцениваемых прав.....	13
2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	14
2.1. Местоположение объекта	14
2.2. Описание объекта оценки	14
2.3. Характеристика объекта оценки*	15
2.4. Характеристики района расположения объекта оценки.....	15
3. ОБЗОР РЫНКА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	18
3.1. Обзор рынка земельных участков Саратовской области.....	18
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
4.1. Анализ наиболее эффективного использования	31
4.2. Методология	32
4.3. Затратный подход.....	33
4.3.1. Общие методологические замечания.....	33
4.4. Рыночный подход	33
4.4.1. Общие методологические замечания.....	33
4.5. Доходный подход.....	48
4.5.1. Общие методологические замечания.....	48
4.6. Согласование результатов	49
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ	50
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	51
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	51
7.1. Правовая информация.....	51
7.2. Методическая информация	51
8. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	52

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором № О-3 от 27 января 2016 года, заключенным между Заказчиком и Исполнителем, Заказчик поручает, а Исполнитель проводит оценку Права собственности на земельные участки, общей площадью
355 225 012 кв. м.

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

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

Таблица 1

№ П/П	НАИМЕНОВАНИЕ	ХАРАКТЕРИСТИКА
1.	Объект оценки	Права собственности на земельные участки
2.	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
3.	Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость
4.	Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки,
5.	Дата оценки	26 сентября 2017 года
6.	Дата проведения оценки	28 сентября 2017 года
7.	Срок проведения оценки	3 (Три) рабочих дня с момента заключения договора
8.	Применяемые нормативно-правовые акты и стандарты оценки:	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" от 20 мая 2015 года N 297 ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости" от 20 мая 2015 года N 298 ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке" от 20 мая 2015 года N 299 ФСО-7: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015)

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2

№ П/П	НАИМЕНОВАНИЕ	ХАРАКТЕРИСТИКА
1.	Оцениваемый объект	Права собственности на земельные участки, общей площадью 355 225 012 кв. м
2.	Местоположение объекта	Российская Федерация, Саратовская область.
3.	Цели и задачи проведения оценки объекта оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
4.	Дата оценки	26 сентября 2017 года
5.	Основание для проведения оценки	Договор № О-3 от 27 января 2016 года
6.	Порядковый номер отчета	№76-09-17
7.	Дата составления отчёта	28 сентября 2017 года
8.	Заказчик	ООО «КАПИТАЛ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗПИФ рентный «Земельный»
9.	Реквизиты Заказчика	ИНН 7705934845, КПП 772501001, р\сч 40701810901700000321, ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ". Кор. счет: № 30101810300000000985, БИК: 044525985
10.	Исполнитель	ООО «Профсервис»
11.	Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
12.	Юридический адрес, реквизиты Исполнителя	ИНН 8602147372, КПП 772801001, ОКАТО 45293590000, ОКПО 57409677, ОКВЭД 70.31.2, Банковские реквизиты: р/с: 40702810801300002779 Корсчет: 30101810200000000593, БИК: 044525593 Банк: АО «Альфа-Банк», г. Москва
13.	ОГРН, дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН: 1028600604680 от 14 декабря 2002 года
14.	Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Москва, Ленинский проспект, д. 1, офис 1405
15.	Юридический адрес	117420, Москва, ул. Наметкина, д. 10«Б», стр.1

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

№ П/П	НАИМЕНОВАНИЕ	ХАРАКТЕРИСТИКА	
		Затратный	не применялся
		Сравнительный	7 719 054 275
		Доходный	не применялся
		Итоговая величина	7 719 054 275

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

1 2. Сертификат качества оценки

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

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

1 3. Сделанные допущения и ограничивающие условия

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

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

1 4. Цель оценки

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

Назначением настоящего отчета является определение справедливой стоимости объекта по состоянию на 26 сентября 2017 года.

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

1 5. Процесс оценки

Оценка справедливой стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

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

1 6. Описание оцениваемых прав

Собственник: Владельцы паев ЗПИФ рентный «Земельный».

Предоставленные документы:

- Копии свидетельств о государственной регистрации права

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

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

2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

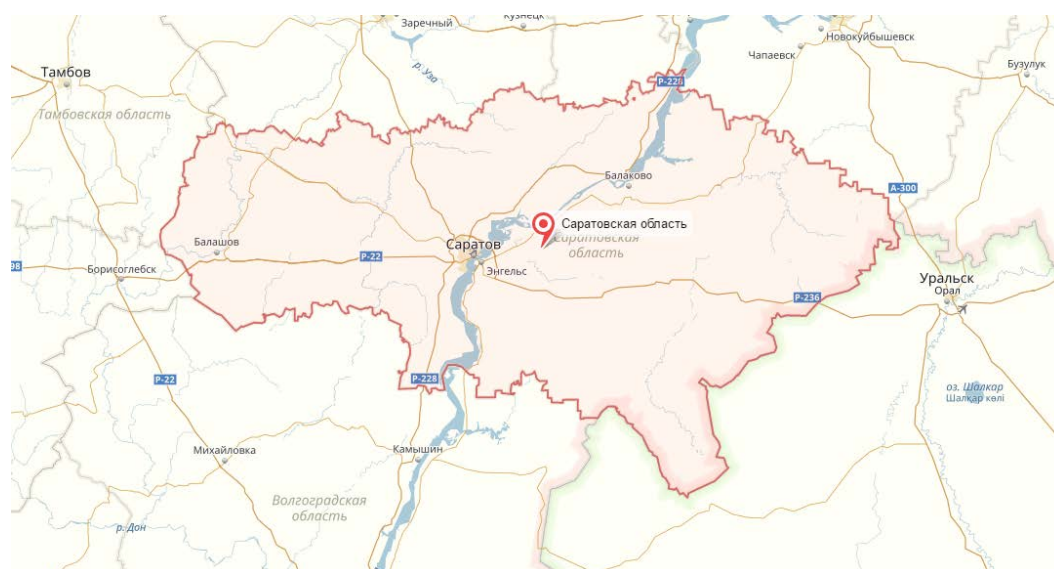
2 1. Местоположение объекта

Таблица 3

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

2 2. Описание объекта оценки

Местоположение



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

2 3. Характеристика объекта оценки*.

Характеристики земельных участков

Таблица 4

Наименование объекта	земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область
Общая площадь, м ²	355 225 012
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства
Вид права	Собственность
Коммуникации	
Водопровод, канализация	-
Газ	-
Электричество	-

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

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

2 4. Характеристики района расположения объекта оценки

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

Образована 5 декабря 1936 года путём преобразования Саратовского края.

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

Природные ресурсы

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

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

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

Полезные ископаемые

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

Климат

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

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

Волгоградская область — область в России, на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, субъект Российской Федерации.

Административный центр — город-герой Волгоград.

Волгоградская область граничит с Саратовской, Ростовской, Астраханской, Воронежской областями, Республикой Калмыкия и Казахстаном (Западно-Казахстанская область).

Входит в состав Южного Федерального Округа Российской Федерации.

Губернатор — Бочаров Андрей Иванович.

Награждена двумя орденами Ленина.

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

Географическое положение

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

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

Климатические условия

Климат области засушливый, с резко выраженной континентальностью. Северо-западная часть находится в зоне лесостепи, восточная — в зоне полупустынь, приближаясь к настоящим пустыням. Средняя температура января от -8 до -12, июля от 23 до 25. Среднегодовое количество осадков выпадает на северо-западе до 500 мм, на юго-востоке — менее 300 мм. Абсолютный максимум тепла +42...+44 °С наблюдается обычно в июле — августе. Абсолютный минимум температуры воздуха составляет -36... -42 °С и наблюдается в январе — феврале.

Среднемноголетние сроки образования устойчивого снежного покрова в северных районах — 11—17 декабря, в южных — 20—25 декабря. Снежный покров сохраняется от 90 до 110 дней. Средние значения высоты снежного покрова колеблются от 13 до 22 см.

Зима в Волгоградской области, как правило, начинается в декабре и длится 70—90 дней. Весна обычно короткая, наступает в марте — апреле. В мае иногда бывают заморозки,

наносит большой ущерб сельскохозяйственным культурам и плодоносящим садам. Лето устанавливается в мае, иногда в июне и продолжается около 3-х с половиной месяцев. Осень длится с конца сентября до начала декабря. В октябре иногда бывают заморозки.

Почвы

Рельеф разнообразен, от бессточной низменной равнины в Заволжье до возвышенной расчленённой территории на севере и западе области. Область расположена в пределах 2-х почвенных зон — чернозёмной и каштановой. Почвы чернозёмного типа занимают около 22 % площади, каштанового — 44 %, интразональные (с преобладанием солонцов) — 14 %. По условиям тепло- и влагообеспеченности и особенностям состава почв территория Волгоградской области делится на четыре агроклиматические зоны: степная, сухостепная, пустынная и полупустынная.

Расположенная в зоне сухих степей и полупустынь, Волгоградская область относится к малолесным регионам. При общей площади 112,9 тыс. км², леса в области занимают лишь 4,3 %. Общая площадь лесов Волгоградской области составляет 699,0 тыс. га.

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

3. Обзор рынка

3.1. Обзор рынка земельных участков Саратовской области

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

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

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

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

Рынок участков для ИЖС по-прежнему многообразен и доступен.

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

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

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

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

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

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

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

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

На механизм ценообразования могут повлиять два фактора:

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

сельскохозяйственным производством деятельности.

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

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

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

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

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

3 2. Обзор рынка Волгоградской области

Волгоград ждет прихода стратегических инвесторов.

Воплощение в жизнь глобальных по затратам и масштабам проектов, например, строительства объездной дороги «Обход г. Волгограда», аквапарков в Дзержинском и Советском районах, как и застройка поймы реки Царица и набережной Волги, потребует колоссальных инвестиционных вливаний. Бюджет области явно не рассчитан, да и не должен быть рассчитан на подобные затраты.

Направленность на индустрию развлечений и потребительский рынок делает реальной перспективу массовой коммерческой застройки.

Учитывая положительный опыт в этом направлении соседних городов и общий дефицит качественных торгово-офисных площадей в структуре развлекательных центров, можно предположить с достаточной вероятностью, что в следующем году Волгоград ждет настоящий бум инвестиций, привлечённых девелоперскими компаниями.

График изменения притока инвестиций в недвижимость Волгограда По данным Jones Lang LaSalle, рынок торговой недвижимости в стране рос наиболее впечатляющими темпами, и достиг объёма 110 млрд. долларов.

Бесспорно, большая часть этого рынка находится в Москве и Петербурге. Волгоград в процентном выражении занимает лишь 1% от общей массы.

Но, учитывая несколько завышены цены, а также высокую доходность инвестиций в недвижимость, прогнозы на росты объёмов застройки самые позитивные. А попадание Волгограда в так называемый «черный список» регионов с очень высоким ростом цен на недвижимость играет только на руку и делает инвестиции гораздо прибыльнее.

В целом по России цифры впечатляют даже самых скептически настроенных западных инвесторов.

Весной этого года представители администрации Волгоградской области и ведущие предприниматели примут участие в выставке MIPIM Там инвесторы получат подробную информацию о проекте застройки Волгограда и поймы реки Царица, и смогут по достоинству оценить привлекательный инвестиционный климат.

- <http://www.volgastyle.ru/analytics/>

3 3. Анализ рынка предложений по продаже аналогичных земельных участков

Объекты аналоги выставленные на продажу

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-184587726>

1 500 000 РУБ. Земли с/х на продажу

Саратовская область, Саратовский район, с/х. "15 лет Октября", Саратов, Саратовская область.
Саратов

Включить автопоиск
В избранное

Связаться с владельцем 8 927 223-10-97

Участок 36 га (СНТ, ДНП)

Продается земельный участок с/х назначения площадью 36 Га в собственности, расположенный по адресу: Саратовский район, с/х. "15 лет Октября". Газ, свет, вода рядом с участком.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 1 500 000 РУБ.	Площадь: 3600 Соток
Цена за сотку: 417 РУБ.	Дата обновления объявления: 08/06/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 08/06/2017
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 184587726

Расположение

Саратовская область, Саратовский район, с/х. "15 лет Октября", Саратов, Саратовская область.

Это предложение



Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-183588077>

5 500 000 РУБ. Земли с/х на продажу

Юрловка, Саратов, Саратовская область.
Саратов

Включить автопоиск
В избранное

Связаться с владельцем 8 905 034-99-13

Участок 100 га (СНТ, ДНП)

Продано 500 гектар, 400 одним куском, земли в обороте, обрабатываются, 300 пашни, два куска в 1000 метрах примерно по 50 га каждый! Местоположение в адресе 11.000 рублей за гектар

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 5 500 000 РУБ.	Площадь: 10000 Соток
Цена за сотку: 550 РУБ.	Дата обновления объявления: 19/05/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 19/05/2017
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 183588077

Расположение

Юрловка, Саратов, Саратовская область.

Это предложение



Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-133938536>

2 500 000 РУБ. Земли с/х на продажу

Саратовская область, Воскресенск, Кировский, Саратов, Саратовская область, Кировский

Включить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем

8 903 676-85-97

Участок 100 га (СНТ, ДНП)

Продам 2 земельных участка 168 га в Воскресенском районе. Земли сельхоз назначения. Участок ровный, в настоящий момент возделывается. Готов к продаже, свидетельства о собственности на руках. СРОЧНО!!! Продажа от собственника. Торг. 64-09-100301:196 и 64-09-100301:181.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 2 500 000 РУБ.	Площадь: 10000 Соток
Цена за сотку: 250 РУБ.	Дата обновления объявления: 06/06/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 02/11/2015
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 133938536

Расположение

Саратовская область, Воскресенск, Кировский, Саратов, Саратовская область, Кировский

Это предложение

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-marks-179902827>

2 500 000 РУБ. Земли с/х на продажу
Маркс, Саратовская область
Маркс

Включить автопоиск
В избранное

подробнее:

☒ Запомнить меня
☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинок:
2291

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 8 927 146-02-30

Участок 14.2 га (СНТ, ДНП)

Земля с/х назначения 142 га. Марковский район с. Подлесное. Асфальтированный подъезд. С двух сторон Земля граничит с оросительными каналами. ЛЭП. Идеально под растениеводство, овощеводство.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 2 500 000 РУБ.
Цена за сотку: 1 761 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли СХН

Площадь: 1420 соток
Дата обновления объявления: 07/06/2017
Дата публикации объявления: 16/02/2017
Номер в каталоге: 179902827

Рейтинг города по мнению местных жителей
Маркс →

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-stepnoe-184199489>

15 000 000 РУБ. Земли с/х на продажу
село Новокривовка, Степное, Саратовская область
Степное

Включить автопоиск
В избранное

Введите символы с картинок:
2291

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 8 918 331-57-51

Участок 326 га (СНТ, ДНП)

Продаются 2 земельных участка сельскохозяйственного назначения близ села Новокривовка Советского района Саратовской области, недалеко от автодороги Е 38. 1 участок - 74 Га, 2 участок - 252 Га. Общая площадь двух участков - 326 Га. Участки юридически чистые. Под арестом, запретом или еще каким-либо обременением не состоят.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 15 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 460 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли СХН

Площадь: 32600 соток
Дата обновления объявления: 30/05/2017
Дата публикации объявления: 30/05/2017
Номер в каталоге: 184199489

Расположение

село Новокривовка, Степное, Саратовская область

Это предложение

Новокривовка

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-156285971>

1 600 000 РУБ. Земли с/х на продажу
Саратовская обл, Калининский р-н, совхоз Озерки, Волжский, Саратов, Саратовская область, Волжский

Включить автопоиск
В избранное

Связаться с владельцем 8 911 229-89-26

Участок 13 га (СНТ, ДНП)

Продам земельный участок в Саратовской обл., Калининского р-на, в совхозе (село) "Озерки" площадью 13000 кв.м. или 1300 соток. ЦЕНА УКАЗАНА ЗА 1 ГА. Рядом около 2 километров трасса Е39, около участка водоем. Реальному покупателю скидка! координаты 51.4612500,44.1615530

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 1 600 000 РУБ.	Площадь: 1300 Соток
Цена за сотку: 1 231 РУБ.	Дата обновления объявления: 27/05/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 18/04/2016
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 156285971

Расположение

Саратовская обл, Калининский р-н, совхоз Озерки, Волжский, Саратов, Саратовская область, Волжский

Это предложение

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-164127360>

900 000 РУБ. Земли с/х на продажу
Саратов, Сокурский тракт, Ленинский, Саратов, Саратовская область, Ленинский

Включить автопоиск
В избранное

Связаться с владельцем 8 927 277-58-79

Участок 15 га (СНТ, ДНП)

Выезд из города по Сокурскому тракту, примерно 2км от обьездной дороги в сторону д. Малая Скаковка.
Асфальтированный подъезд к участку. Сам участок ровный.
Перевод в любое назначение!
2 участка по 15 Га, по отдельности или целиком 30 Га.
Очень хороший торг для реального покупателя.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 900 000 РУБ.	Площадь: 1500 Соток
Цена за сотку: 600 РУБ.	Дата обновления объявления: 23/05/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 29/06/2016
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 164127360

Расположение

Саратов, Сокурский тракт, Ленинский, Саратов, Саратовская область, Ленинский

Это предложение

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-svetlyy-177932621>

300 000 РУБ. Земли с/х на продажу

М. Скатовка, Светлый, Саратовская область
Светлый

[Включить автопоиск](#)
[В избранное](#)

[Связаться с владельцем](#) 8 918 039-93-90

Участок 60 га (СНТ, ДНП)

продан в п. М. Скатовка, Татищевского района, земельный участок с/х назначения, правильной прямоугольной формы ОП 60 Гектар, цена за гектар, возможен торг. Возможен обмен на недвижимость в Саратове, на авто, рассмотрю любые варианты.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 300 000 РУБ.	Площадь: 6000 Соток
Цена за сотку: 50 РУБ.	Дата обновления объявления: 26/05/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 08/02/2017
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 177932621

Ипотечный калькулятор ставок

Приблизительный ежемесячный платеж:
2 469 РУБ.

Платеж по основному долгу:
240 000 РУБ.

Платеж по процентам:
648 721 РУБ.

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-152803760>

5 000 000 РУБ. Земли с/х на продажу

Дубки, Саратов, Саратовская область
Саратов

[Включить автопоиск](#)
[В избранное](#)

[Связаться с владельцем](#) 8 645 277-19-68

Участок 14 га (СНТ, ДНП)

Продается земельный участок 14 га рядом с поселком Дубки. Назначение: сельскохозяйственное. Вода: поливная, подъездные пути. Возможна сдача в долгосрочную аренду.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 5 000 000 РУБ.	Площадь: 1400 Соток
Цена за сотку: 3 571 РУБ.	Дата обновления объявления: 24/05/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 22/03/2016
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 152803760

Расположение

Дубки, Саратов, Саратовская область

● Это предложение

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-183762044>

2 600 000 РУБ. **Земли с/х на продажу**
Саратовский район, с. Потока, Саратов, Саратовская область
Саратов

[Включить автопоиск](#)
[В избранное](#)

объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинок:

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

[VK](#) [Odnoklassniki](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google Plus](#)

[Связаться с владельцем](#) [8 900 312-84-76](#)

Участок 31.6 га (СНТ, ДНП)

Для земельных участка общей площадью 31.6 га. Первый участок 5+8.8 га. (чернозем), расположен вдоль реки Латыш, находится на расстоянии 700 м. от с. Сбродовка (облегчает найм работников). Данный участок использовался под выращивание овощей (2016г./2017г. под парами). Второй участок 5+22.8 га. находится на расстоянии 5-6 км. от с. Сбродовка (пахота) Р.С. Есть все необходимое оборудование для посева, выращивания и уборки овощей. В собственности. Звоните, ответим на интересующие вопросы! Торг уместен! Срочная продажа!

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 2 600 000 РУБ.	Площадь: 3160 Соток
Цена за сотку: 823 РУБ.	Дата обновления объявления: 23/05/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 23/05/2017
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 183762044

Рейтинг города по мнению местных жителей
Саратов →

3,2 ★★★★★
На основе 3 932 оценок горожан ?

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-179834926>

15 000 РУБ. **Земли с/х на продажу**
САРАТОВСКИЙ РАЙОН, ОКОЛО Д. ЕРЕМЕЕВКА, Саратов, Саратовская область
Саратов

[Включить автопоиск](#)
[В избранное](#)

Введите символы с картинок:

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

[VK](#) [Odnoklassniki](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google Plus](#)

[Связаться с владельцем](#) [8 905 388-10-40](#)

Участок 33.4 га (СНТ, ДНП)

Земля в собственности, с/х назначение. Возможно межевание и продажа частями. Перевод в земли промышленности продавцом.
Газ и электричество — рядом с участком.
Рядом с участком расположена транспортная развязка трасс Волгоград-Саратов-Сызрань (Р-228), Воронеж (А-144, М-6) и обездной дороги города Саратова. Доступ из центральных районов города обеспечивается по Новоастрханскому шоссе.
Цена за 1 га 1 500 000 рублей
Цена договорная.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 15 000 РУБ.	Площадь: 3340 Соток
Цена за сотку: 4 РУБ.	Дата обновления объявления: 19/05/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 15/03/2017
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 179834926

Расположение

САРАТОВСКИЙ РАЙОН, ОКОЛО Д. ЕРЕМЕЕВКА, Саратов, Саратовская область

● Это предложение

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-engels-157709990>

2 000 000 РУБ. Земли с/х на продажу
детский санаторий чайка, Engels, Саратовская область, Engels

Включить автопоиск
В избранное

Связаться с владельцем 8 937 258-04-38

Участок 3 га (СНТ, ДНП)

Продам земельный участок 3 га сельхозназначения. Участок граничит с притоком реки Саратовка и детским санаторием. Подъезд круглый год асфальтированный, рядом коммуникация и жилой комплекс "Малинка". Возможен перевод категории участка под строительство. Земля в собственности от хозяина. Рассмотрю любой обмен.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 2 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 6 667 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли СХН

Площадь: 300 Соток
Дата обновления объявления: 14/06/2017
Дата публикации объявления: 30/04/2016
Номер в каталоге: 157709990

Расположение

детский санаторий чайка, Engels, Саратовская область

Это предложение

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-175556841>

1 800 000 РУБ. Земли с/х на продажу
Саратовская область, Лысогорский район п. Октябрьский, Саратов, Саратовская область, Саратов

Включить автопоиск
В избранное

Связаться с владельцем 8 916 244-95-89

Участок 18.04 га (СНТ, ДНП)

Продаю земельный участок 18,4 Га. Земли с/х. Собственник. Земля чернозем, обрабатываемая пашня + сенокос. Торг реальному покупателю. Участок находится Саратовская область Лысогорский район п. Октябрьский. 2км 160м северо-западнее п. Октябрьский. Кадастровый номер 64.19.060102.877

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 1 800 000 РУБ.
Цена за сотку: 998 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли СХН

Площадь: 1804 Сотки
Дата обновления объявления: 15/06/2017
Дата публикации объявления: 14/12/2016
Номер в каталоге: 175556841

Рейтинг города по мнению местных жителей

Саратов →

3,2 На основе 3 932 оценок горожан

Экология	☆☆☆☆☆ 2,8	Спорт и отдых	☆☆☆☆☆ 3,0
Чистота	☆☆☆☆☆ 2,4	Магазины	☆☆☆☆☆ 4,3

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-engels-178048706>

2 500 000 РУБ. Земли с/х на продажу
село Генеральское, Центральная улица, Энгельс, Саратовская область
Энгельс

Включить автопоиск
В избранное

Связаться с владельцем 8 905 322-99-96

Участок 26.76 га (СНТ, ДНП)

Продается участок с/х назначения в 600 м от населенного пункта - с.Генеральское.
Участок со свидетельством, находится в собственности, не в аренде!
Общая площадь - 267 680 кв.м. - 26,7 га
участок ровный, границ с прудом. Подведено электричество.
Разумный торг.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 2 500 000 РУБ.	Площадь: 2676 Соток
Цена за сотку: 934 РУБ.	Дата обновления объявления: 14/06/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 10/02/2017
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 178048706

Расположение

село Генеральское, Центральная улица, Энгельс, Саратовская область

Это предложение

Введите символы с картинок: 

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk g+ f+ t+ s+

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-engels-164411822>

1 450 000 РУБ. Земли с/х на продажу
Энгельс, Саратовская область
Энгельс

Включить автопоиск
В избранное

Связаться с владельцем 8 927 228-22-25

Участок 11 га (СНТ, ДНП)

Продается земельный участок для сельскохозяйственного производства (земли сельскохозяйственного назначения). Собственность.
Кадастровый номер: 64:38:203703:135 (расположение можно посмотреть на сайте "Публичная кадастровая карта" залив этот номер)
110000 кв.м.-11 гектаров
Цена 1450000 т.р.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 1 450 000 РУБ.	Площадь: 1100 Соток
Цена за сотку: 1 318 РУБ.	Дата обновления объявления: 14/06/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 02/07/2016
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 164411822

Рейтинг города по мнению местных жителей

Энгельс →

3,4 ★★★★★ На основе 796 оценок горожан

Экология ★★★★★ 3,2 Спорт и отдых ★★★★★ 2,8

vk g+ f+ t+ s+

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-164613843>

18 000 000 РУБ. Земли с/х на продажу

село Ключи, Набережная улица, Октябрьский, Саратов,
Саратовская область
Октябрьский

[Включить автопоиск](#)

[В избранное](#)

[Связаться с владельцем](#) 8 903 023-38-37

Участок 16.4 га (СНТ, ДНП)

продается земля с/х назначения, площадь 13,5 га, земля обрабатывалась в этом году, засеяна чечевичей рядом свет.газаода. Много родников, пруд, через 2 км заповедник. Местонахождение Лысогорский район, зем. от села Ключи. Документы все оформлены. Торг.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 18 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 10 976 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли С/Х

Площадь: 1640 Соток
Дата обновления объявления: 12/06/2017
Дата публикации объявления: 05/07/2016
Номер в каталоге: 164613843

Расположение

село Ключи, Набережная улица, Октябрьский, Саратов, Саратовская область
Октябрьский

Это предложение

www.roszem.ru/land/497146/

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

Лот № 497146 (Регион: 09.04.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
960.00 Га	302 400 000 Р	3 150 Р
	5 302 444 \$	55 \$
	4 728 835 €	49 €

Контакты

Продавец: Ирина Анатольевна
Телефон: +7(925)0167626

Участок

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

Описание

Оставить отзыв

www.roszem.ru/land/482125/

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

Основной п.
Лот № 482125 (Размещен 10.03.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
38 400.00 сот.	122 880 000 Р	3 200 Р
	2 154 644 \$	56 \$
	1 921 558 €	50 €

Контакты

Продавец: Игорь
Телефон: +79672749186

Участок

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

Описание

Оставить отзыв

www.roszem.ru/land/482130/

Продам земельный участок 12800.0 соток в Новоузенском районе, Саратовской области

Лот № 482130 (Размещен 10.03.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
12 800.00 сот.	40 320 000 Р	3 150 Р
	704 993 \$	55 \$
	630 511 €	49 €

Контакты

Продавец: Игорь
Телефон: +79672749186

Участок

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

Описание

Продается земельный участок площадью 12800 соток. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Саратовская область, Новоузенский район.

Оставить отзыв

Продам земельный участок 9900.0 соток в Гремячка с., Новобурасском районе, Саратовской области

Гремячка с.
Лот № 482149 (Размещен 10.01.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
9 900.00 сот.	32 175 000 Р	3 250 Р
	564 374 \$	57 \$
	503 342 €	51 €

Контакты

Продавец: Светлана
Телефон: +7(965)112-79-66

Участок

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

Оставить отзыв

Продам земельный участок 4800.0 соток в Битяговка д., Ртищевском районе, Саратовской области

Битяговка д.
Лот № 482142 (Размещен 10.01.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
4 800.00 сот.	15 360 000 Р	3 200 Р
	269 331 \$	56 \$
	240 195 €	50 €

Контакты

Продавец: Светлана
Телефон: +7(965)112-79-66

Участок

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

Оставить отзыв

Анализ рынка выявил, что цены находятся в диапазоне от 250 до 16 000 рублей за сотку земельного участка.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

Законодательная разрешенность

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

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

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

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

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

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

Физическая осуществимость

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

Экономическая целесообразность

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений

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

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

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

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

Вывод:

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

4 2. Методология

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

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

внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

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

4.3. Затратный подход

4.3.1. Общие методологические замечания

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

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

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

При оценке справедливой стоимости земельных участков затратный подход не применяется.

4.4. Рыночный подход

4.4.1. Общие методологические замечания

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

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

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

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

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

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Для определения справедливой стоимости объекта оценки методом сравнения продаж была использована информация риэлторских фирм, сети Интернет.

Данные по объектам аналогам приведены ниже:

Расчет стоимости земельных участков расположенных в Саратовской области

Таблица 5

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область
Месторасположения	Дубки	Энгельс	территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов	Основной п.	Гремячка с.	село Красный Яр
Площадь, сот.	1400	1100	96000	38 400	9 900	625
Общая стоимость, руб.	5 000 000	1 450 000	302 400 000	122 880 000	32 175 000	1600000
Стоимость 1 сотки, руб.	3 571	1 318	3 150	3 200	3 250	2560
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Контакты	Телефоны: 88452771968	Телефоны: 89272282225	Телефоны: +7(925)0167626	Телефоны: +79672749186	Телефоны: +7(965)112-79-66	Телефоны: 89297706745
Ссылка на источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-152803760	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-engels-164411822	http://www.roszem.ru/land/497146/	http://www.roszem.ru/land/482125/	http://www.roszem.ru/land/482149/	https://metrsaratov.ru/prodaja/zemelnye-uchastki/selskohozyaystvennogo-naznacheniya/id112301

Корректировки по сравнимым продажам

Таблица 6

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Область		Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область
Общая площадь	сот.	2 850 650,12	1 400	1 100	96 000,0	38 400	9 900	625

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
объекта								
Дата предложения		сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017
Цена предложения	руб.		5 000 000	1 450 000	302 400 000	122 880 000	32 175 000	1 600 000
Цена за 1 сотку	руб./с от.		3 571	1 318	3 150	3 200	3 250	2 560
Цена сделки/предложения		сделки	предложения	предложения	предложения	предложения	предложения	предложения
Корректировка на торг	%		-12,9%	-12,9%	-12,9%	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Скорректированная цена	руб./с от.		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 230
Оцениваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент корректировки на оцениваемые права			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 230
Дата предложения		Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Корректировка на дату предложения			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 230
Населенный пункт			Дубки	Энгельс	территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов	Основной п.	Гремячка с.	село Красный Яр
Корректировка на местоположение	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./с от.		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 230
Подъездные пути		подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
на подъездные пути								
Скорректированная цена	руб./с от.		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 230
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./с от.		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 230
Вид разрешенного использования		для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка на категорию земель			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./с от.		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 230
Площадь	сот.	2 850 650,12	1 400,00	1 100,00	96 000,00	38 400,00	9 900,00	625,00
Корректировка на площадь	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./с от.		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 230
Весовой коэффициент			0,100	0,260	0,160	0,160	0,160	0,160
Средняя скорректированная цена	руб./с от.	2 296						
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	6 545 092 676						

Комментарии к таблице:

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

Обоснование величин корректировок:

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

Поправка на торг – Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. В период быстрого роста цен скидки на торг существенно уменьшаются или пропадают совсем. На основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, 2016 корректировка на торг составляет 12,9%. В связи с тем, что поправки на торг для Саратовской области отдельно нет, то оценщик использовал усредненный показатель поправки на торг.

Таблица 1.3.2.									
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)

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

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

Корректировка на площадь

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

Корректировка на подъездные пути.

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

Корректировка на категорию земель.

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

Корректировка на вид разрешенного использования земель.

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

Расчет стоимости земельных участков расположенных в Волгоградской области

Таблица 7

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область
Месторасположения	Дубки	Энгельс	территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов	Основной п.	Гремячка с.	тер. Дубковское МО/Расловка 1-я
Площадь, сот.	1400	1100	96000	38 400	9 900	400
Общая стоимость, руб.	5 000 000	1 450 000	302 400 000	122 880 000	32 175 000	1 000 000
Стоимость 1 сотки, руб.	3 571	1 318	3 150	3 200	3 250	2 500
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Контакты	Телефоны: 88452771968	Телефоны: 89272282225	Телефоны: +7(925)0167626	Телефоны: +79672749186	Телефоны: +7(965)112-79-66	Телефоны: 89603439314
Ссылка на источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-152803760	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-engels-164411822	http://www.roszem.ru/land/497146/	http://www.roszem.ru/land/482125/	http://www.roszem.ru/land/482149/	http://saratovskaya.sindom.ru/uchastok-400-sotok-ter-dubkovskoe-mo-raslovka-1-ya-a7045421.html

Корректировки по сравнимым продажам

Таблица 8

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Область		Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область
Общая площадь объекта	сот.	2 850 650,12	1 400	1 100	96 000,0	38 400	9 900	400
Дата предложения		Сентябрь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Цена предложения	руб.		5 000 000	1 450 000	302 400 000	122 880 000	32 175 000	1 000 000
Цена за 1 сотку	руб. /сот .		3 571	1 318	3 150	3 200	3 250	2 500
Цена сделки/предложения		сделки	предложения	предложения	предложения	предложения	предложения	предложения
Корректировка на торг	%		-12,9%	-12,9%	-12,9%	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Скорректированная цена	руб. /сот .		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 178
Оцениваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент кореективровки на оцениваемые права			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 178
Дата предложения		Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Корректировка на дату предложения			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 178

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Населенный пункт			Дубки	Энгельс	территория Приузенского МО, между хуторами Воропаев, Жданов и Коршунов	Основной п.	Гремячка с.	тер. Дубковское МО/ Расловка 1-я
Корректировка на местоположение	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /сот .		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 178
Подъездные пути		подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога
Корректировка на подъездные пути			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /сот .		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 178
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /сот .		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 178
Вид разрешенного использования		для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка на категорию земель			0%	0%	0%	0%	0%	0%

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Скорректированная цена	руб. /сот .		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 178
Площадь	сот.	2 850 650,12	1 400,00	1 100,00	96 000,00	38 400,00	9 900,00	400,00
Корректировка на площадь	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /сот .		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 178
Поправка на наличие коммуникаций, %	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /сот .		3 110	1 148	2 744	2 787	2 831	2 178
Весовой коэффициент			0,100	0,260	0,160	0,160	0,160	0,160
Средняя скорректированная цена	руб. /сот .	2 296						

Комментарии к таблице:

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

Обоснование величин корректировок:

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

Поправка на торг – Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. В период быстрого роста цен скидки на торг существенно уменьшаются или пропадают совсем. На основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, 2016 корректировка на торг составляет 12,9%. В связи с тем, что поправки на торг для Саратовской области отдельно нет, то оценщик использовал усредненный показатель поправки на торг.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)

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

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

Корректировка на площадь

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

Корректировка на подъездные пути.

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

Корректировка на категорию земель.

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

Корректировка на вид разрешенного использования земель.

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

Таким образом, стоимость прав собственности на земельные участки общей площадью

355 225 012 кв. м по состоянию на 26 сентября 2017 года рассчитанных методом сравнения продаж, с учётом округления результата расчётов составляет:

7 719 054 275 (Семь миллиардов семьсот девятнадцать миллионов пятьдесят четыре тысячи двести семьдесят пять) рублей.

В том числе,

Номер П/П	Кадастровый номер участка	Площадь участка (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	64:01:040603:20	3 795 000	87 133 200
2	64:22:050101:18	3 200 000	73 472 000
3	64:22:050104:23	3 840 000	88 166 400
4	64:22:050102:28	4 160 000	95 513 600
5	64:22:050102:29	3 200 000	73 472 000
6	64:01:070603:16	6 720 000	154 291 200
7	64:01:050403:107	4 320 000	99 187 200
8	64:01:080501:8	8 160 000	187 353 600
9	64:01:080402:20	9 600 000	220 416 000
10	64:10: 160101:54	16 738 000	384 304 480
11	64:10:160102:11	8 707 000	199 912 720
12	64:10:160102:12	4 067 000	93 378 320
13	64:01:040403:103	3 480 000	79 900 800
14	64:01:040101:28	3 960 000	90 921 600
15	64:01:040401:69	6 750 000	154 980 000
16	64:01:040101:44	3 960 000	90 921 600

Номер П/П	Кадастровый номер участка	Площадь участка (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
17	64:01:030301:5	5 280 000	121 228 800
18	64:01:030302:40	4 320 000	99 187 200
19	64:01:010601:251	2 970 000	68 191 200
20	64:01:010902:58	8 250 000	189 420 000
21	64:01:060403:12	2 880 000	66 124 800
22	64:01:060504:9	3 840 000	88 166 400
23	64:01:060302:178	10 080 000	231 436 800
24	64:01:060504:13	9 600 000	220 416 000
25	64:01:060404:21	5 280 000	121 228 800
26	64:01:060403:13	4 800 000	110 208 000
27	64:01:020402:17	5 400 000	123 984 000
28	64:01:060404:19	3 840 000	88 166 400
29	64:01:060504:8	4 800 000	110 208 000
30	64:01:070602:7	3 360 000	77 145 600
31	64:01:050403:104	7 680 000	176 332 800
32	64:01:080506:8	2 400 000	55 104 000
33	64:01:010601:250	3 300 000	75 768 000
34	64:22:050102:27	3 528 096	81 005 084
35	64:22:050103:15	6 719 916	154 289 271
36	64:01:040101:55	4 620 000	106 075 200
37	64:01:080303:19	4 320 000	99 187 200
38	64:01:020301:10	2 700 000	61 992 000
39	64:23:000000:270	18 360 000	421 545 600
40	64:23:000000:272	3 800 000	87 248 000
41	64:23:000000:271	4 360 000	100 105 600
42	64:23:130101:212	8 800 000	202 048 000
43	64:01:040101:60	4 290 000	98 498 400
44	64:01:060503:15	2 880 000	66 124 800
45	64:01:020302:15	3 150 000	72 324 000
46	64:01:070501:16	2 160 000	49 593 600
47	64:01:060402:34	2 400 000	55 104 000
48	64:01:080508:10	2 400 000	55 104 000
49	64:01:080507:6	1 920 000	44 083 200
50	64:01:040101:43	2 310 000	53 037 600
51	64:01:020901:12	1 350 000	30 996 000
52	64:01:030301:9	1 920 000	44 083 200
53	64:01:050301:7	1 440 000	33 062 400
54	64:22:050103:16	1 280 000	29 388 800
55	64:01:040603:17	660 000	15 153 600
56	64:01:030402:9	1 440 000	33 062 400

Номер П/П	Кадастровый номер участка	Площадь участка (кв.м.)	Справедливая стоимость, руб.
57	64:01:060504:11	2 400 000	55 104 000
58	64:01:060404:25	1 440 000	33 062 400
59	64:01:060404:26	1 440 000	33 062 400
60	64:01:030301:3	1 920 000	44 083 200
61	64:01:080401:18	2 400 000	55 104 000
62	64:22:050102:30	1 600 000	36 736 000
63	64:01:030302:51	1 920 000	44 083 200
64	64:01:060404:38	2 400 000	55 104 000
65	64:01:050403:112	960 000	22 041 600
66	64:01:060304:35	960 000	22 041 600
67	64:01:060304:28	960 000	22 041 600
68	64:01:060404:33	960 000	22 041 600
69	64:01:040101:54	660 000	15 153 600
70	64:01:040601:14	660 000	15 153 600
71	64:01:040601:9	660 000	15 153 600
72	64:01:040101:34	660 000	15 153 600
73	64:01:040603:12	660 000	15 153 600
74	64:01:060404:20	960 000	22 041 600
75	64:01:010801:97	990 000	22 730 400
76	64:01:010802:49	990 000	22 730 400
77	64:01:080304:16	960 000	22 041 600
78	64:01:020402:20	450 000	10 332 000
79	64:01:070603:17	1 440 000	33 062 400
80	64:01:080507:7	960 000	22 041 600
81	64:01:060504:10	960 000	22 041 600
82	64:01:020601:15	1 350 000	30 996 000
83	64:01:060303:22	1 440 000	33 062 400
84	64:01:050502:92	1 440 000	33 062 400
85	64:01:080304:17	960 000	22 041 600
86	64:01:060504:7	1 440 000	33 062 400
87	64:01:010301:148	1 320 000	30 307 200
88	64:01:080508:12	1 440 000	33 062 400
89	64:22:121603:26	640 000	14 694 400
90	34:23:170004:13	1 900 000	21 546 000
91	34:23:170004:12	17 990 000	204 006 600
92	34:23:000000:7191	7 600 000	86 184 000
93	34:23:170003:33	10 110 000	114 647 400
94	64:01:070501:15	6 720 000	154 291 200
95	64:01:060503:9	960 000	22 041 600
Итого			7 719 054 275

4 5. Доходный подход

4.5.1. Общие методологические замечания

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости;

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

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

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

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

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

V_m – справедливая стоимость оцениваемого объекта;

t – текущий период;

I_t – чистый операционный доход t - периода;

Y_t – ставка дисконтирования периода t .

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

4 6. Согласование результатов

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

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

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

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

Согласование результатов оценки и определение итоговой величины справедливой стоимости

Таблица 9

Показатели	Весовой коэффициент	Значения
Затратный подход, руб.	не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	1	7 719 054 275
Доходный подход, руб.	не применялся	-
Итоговая величина стоимости, руб.		7 719 054 275

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на объект оценки - земельные участки, расположенные по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, по состоянию на 26 сентября 2017 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно:

7 719 054 275 (Семь миллиардов семьсот девятнадцать миллионов пятьдесят четыре тысячи двести семьдесят пять) рублей.

Оценщик

 Бондин А.М.

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ

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

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

Дата вступления оценки в силу 28 сентября 2017 года. Расчетная итоговая справедливая стоимость объекта оценки признаётся действительной на 26 сентября 2017 года.

Оценщик



Бондин А.М.

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

1. Копии свидетельств о государственной регистрации права

7. Перечень данных, использованных при проведении оценки

7 1. Правовая информация

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

7 2. Методическая информация

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

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

8. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки

Аналоги для Саратовской области:

Аналог 1

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saratov-152803760>. The listing is for a 14-hectare land plot (Участок 14 га (СНТ, ДНП)) in Dubki, Saratov region. The price is 5,000,000 RUB. The plot is located near Dubki village. The listing includes a contact number (8 845 277-19-68) and a button to contact the owner. The plot is described as being suitable for agricultural use and has a water supply. The listing also includes a map showing the location of the plot.

Аналог 2

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-engels-164411822>. The listing is for a 11-hectare land plot (Участок 11 га (СНТ, ДНП)) in Zengels, Saratov region. The price is 1,450,000 RUB. The plot is located near Zengels village. The listing includes a contact number (8 927 228-22-25) and a button to contact the owner. The plot is described as being suitable for agricultural use and has a water supply. The listing also includes a map showing the location of the plot.

Аналог 3

Оценить отзыв

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

Лот № 487146 (Публикация 09.04.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
960.00 Га	302 400 000 Р	3 150 Р
	8 302 944 \$	86 \$
	4 728 833 €	49 €

Контакты

Продавец: Ирина Анатольевна
Телефон: +7(925)0167626

Участок

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

Описание

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

Аналог 4

Оценить отзыв

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

Основной п.
Лот № 482125 (Публикация 09.04.2016)

Площадь	Цена	Цена за сотку
38 400.00 сот.	122 880 000 Р	3 200 Р
	2 554 644 \$	66 \$
	1 923 538 €	50 €

Контакты

Продавец: Игорь
Телефон: +79672749166

Участок

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

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 38400 соток в Новоузенском районе Саратовской области Горьковское МО, в 2 км юго-восточнее п. Основной. Все правоустанавливающие документы в наличии. Работы по запросу.

Аналог 5

www.roz Zemly.ru/land/482149/

Продам земельный участок 9900.0 соток в Гремячка с., Новобураском районе, Саратовской области

Гремячка с.
Лит. № 482149 (Уч. № 00-00-00000)

Площадь	Цена	Цена за сотку
9 900.00 сот.	32 175 000 Р	3 250 Р
	164 174 \$	17 \$
	503 343 €	51 €

Контакты

Продавец: Светлана
Телефон: +7(965)112-79-66

Участок

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

Описание

Продается земельный участок площадью 99 Га. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Саратовская область, Новобураский район. Обременений нет. Дополнительная информация по запросу.

Аналог 6

saratovskaya.sindom.ru/uchastok-400-sotok-ter-dubkovskoe-mo-raslovka-1-ya-a7045421.html

Синдом Главная Подать объявление Избранное Добавить объявление

Главная > Недвижимость > Продажа участков земли > Продам > Земля сельскохозяйственного назначения




Участок 400 соток тер. Дубковское МО/ Расловка 1-я в Саратовской области

К продаже предлагается два участка в районе нового аэропорта. Расположены вдоль дороги. Все коммуникации проходят рядом с участками. Категория земель: земли с/х назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

[Показать телефон](#)
[Написать автору объявления](#)
ID объявления: 7045421
Дата: 05 июля 2017, 16:00
Контактное лицо: Андрей Петрович
Тип объявления: Продам участок земли
Цена: 1 000 000 руб.

Пользователь: Андрей Петрович
Все объявления пользователя

- ★ Залить в избранное
- 🔍 Поиск объявления
- 🔍 Редактировать объявление
- 🔍 Написать автору объявления
- 🔍 Показать все на карте

Другие объявления пользователя:



Земельный участок, Сокурский тракт, 1Га



Элитный коттедж на

Аналоги для Волгоградской области:

Аналог 1

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novonnaminsky-152284520

350 000 РУБ. Земли с/х на продажу
Новонnamинский, Волгоградская область
Новонnamинский

Включить автопоиск

В избранное

Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя: _____
Ваш e-mail: _____
Ваш телефон: _____

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня
☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинок: 

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

1 из 3

Связаться с владельцем 8 927 530-41-33

Участок 3.4 га (СНТ, ДНП)

Земельный участок площадью 3.4 га на трассе Волгоград-Москва для организации придорожного бизнеса (кафе, санузлы, кемпинг и т.д.). Имеется асфальтовое покрытие, рядом АЗС, линия эл. передач. Собственность. Цена договорная. Рассмотрите варианты. Возможен обмен на жилье в Новонnamинском, возможно с моей доплатой.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 350 000 РУБ.
Цена за сотку: 1 029 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли С/Х

Площадь: 340 Соток
Дата обновления объявления: 21/03/2017
Дата публикации объявления: 03/10/2016
Номер в каталоге: 152284520

Аналог 2

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-leninsk-161709942

1 000 000 РУБ. Земли с/х на продажу
Ленинский, Волгоградская область
Ленинский

Включить автопоиск

В избранное

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня
☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинок: 

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

1 из 3

Связаться с владельцем 8 904 773-17-77

Участок 12.5 га (СНТ, ДНП)

Два земельных участка по 12.5 га каждый на берегу р. Ахтубы.
Ленинский район, село Заплавное.
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.
Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.
Участки располагаются непосредственно на берегу р. Ахтубы, на участки выходит новый pontонный мост через реку. Вдоль участков проходит линия электропередач. Асфальт до участков.
Возможна продажа как одним участком 25 га, так и двумя по 12,5 га.
Все участки в собственности.
Кадастровые номера участков: 34.15.060103.61 (всего земель в границах межевого плана 14,53 га, из которых 12,5 га - багровая пашня) и 34.15.060103.62 (всего земель в границах межевого плана 14,0 га, из которых 12,5 га - багровая пашня).

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 1 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 800 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли С/Х

Площадь: 1250 Соток
Дата обновления объявления: 17/03/2017
Дата публикации объявления: 08/06/2016
Номер в каталоге: 161709942

8 500 000 РУБ.

Земли с/х на продажу

Городищенский район, п. Кузьминки, Городище, Волгоградская область

Городище

Включить автопоиск

В избранное

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем

8 917 941-91-59

Участок 60 га (СНТ, ДНП)

Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадь 60 га, орошаемый, полностью готовый к работе. Работы в 30 метрах оросительный канал. Электрифицирован. Рассмотрю вариант долгосрочной аренды с последующим выкупом.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 8 500 000 РУБ.

Цена за сотку: 1 417 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Земли СНТ

Площадь: 6000 Соток

Дата обновления объявления: 22/03/2017

Дата публикации объявления: 18/11/2016

Номер в каталоге: 174011852

700 000 РУБ. **Земли с/х на продажу**
Средняя Ахтуба, Волгоградская область
Средняя Ахтуба

[Включить автопоиск](#)

[В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[VK](#) [8](#) [f](#) [t](#) [g+](#)

[Связаться с владельцем](#) [8 902 382-66-66](#)

Участок 3.6 га (СНТ, ДНП)

Вдоль трассы Ср Ахтуба Ленинск. Зп энергия газ по участку обмен варианты

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 700 000 РУБ.	Площадь: 360 соток
Цена за сотку: 1 944 РУБ.	Дата обновления объявления: 17/03/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 13/05/2016
Тип объекта: Земли С/Х	Номер в каталоге: 158903863