

Отчет №463/18/05

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости
комплекса земельных участков общей площадью
6767499,00 кв.м, состоящего из 38 участков,
расположенных по адресу: Тверская обл.,
Рамешковский р-н, Республика Карелия,
Питкярантский р-он**

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №5 от 28.01.2020 г.
к Договору №463/18 от 13.07.2018 г.

Дата составления
Отчета:

05.02.2020 г.

Заказчик:

ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У.
ЗПИФ рентный «Тверская земля»

2020 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №463/18/05	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	10
1.1. Задание на оценку	10
1.1.1. Объект исследования	10
1.1.2. Цель оценки	10
1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	10
1.1.4. Определяемый вид справедливой (рыночной) стоимости	11
1.1.5. Дата оценки (определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки)	11
1.1.6. Срок проведения оценки	11
1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата	12
1.2. Сведения о Заказчике оценки	12
1.3. Сведения об Исполнителе оценки	13
1.4. Основание проведения оценки	14
1.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки	15
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	15
1.7. Форма Отчета	15
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	15
1.9. Термины и определения	16
1.10. Основные этапы процесса оценки	17
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	19
2.1. Объект исследования	19
2.2. Оцениваемые права	25
2.3. Обременения оцениваемых прав	25
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	25
<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	26
2.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки	29
2.6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	36
2.6.1. Картина деловой активности. Декабрь 2019 года	36
2.6.2. Обзор рынка земельных участков Тверской области	38
2.6.3. Обзор рынка земельных участков Республики Карелия	42
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	49
3.1. Порядок проведения оценки	49
3.2. Инспекция объекта оценки	49
3.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества	49
3.3.1. Затратный подход	49
3.3.2. Сравнительный подход	50
3.3.3. Доходный подход	53
3.3.4. Согласование результатов	55
3.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода	56
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	82
4.1. Согласование результатов оценки	82
4.2. Заявление о качестве	86
4.3. Итоговое заключение о справедливой (рыночной) стоимости	87
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	93

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №463/18/05

<i>Объект оценки:</i>	Комплекс земельных участков общей площадью 6767499,00 кв.м, состоящий из 38 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он
<i>Цель и предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Определение справедливой стоимости для целей составления отчетности паевого инвестиционного фонда и принятия управленческих решений (совершения сделок с указанными объектами)
<i>Основание для проведения оценки:</i>	Дополнительное соглашение №5 от 28.01.2020 г. к Договору №463/18 от 13.07.2018 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества
<i>Вид стоимости:</i>	Справедливая (рыночная) стоимость
<i>Оцениваемые права:</i>	Право собственности
<i>Заказчик:</i>	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля», в лице Генерального директора Баранова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава
<i>Оценщик:</i>	ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7.
<i>Дата оценки:</i>	05.02.2020 г.
<i>Дата осмотра:</i>	05.02.2020 г.
<i>Номер и дата составления отчета:</i>	№463/18/05 от 05.02.2020 г.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Дуленковой Е.С.

Оценка Объекта исследования произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №256, №255, №254, Федеральным стандартом оценки, обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 г. №611, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 05.02.2020 г., составляет:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹
1	69:26:0000022:74	27 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Агафониха, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	551 900
2	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 268 799
3	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 647 920
4	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 502 492
5	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 608 466
6	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 607 438
7	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 789 106
8	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	4 088 000

¹ В соответствии с п. 3 ст. 149 НК «Не подлежат налогообложению на территории Российской Федерации следующие операции: реализации жилых домов, жилых помещений, так же долей в них».

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹
9	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 294 397
10	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	8 385 080
11	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	856 732
12	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 504 522
13	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 027 143
14	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 582 047
15	10:05:0042507:226	25 067,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	343 669
16	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 968 880
17	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 530 168

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹
18	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	354 906
19	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 097 677
20	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 798 438
21	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкянпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 218 674
22	10:05:0042506:128	13 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	144 560
23	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 257 074
24	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 264 385
25	10:05:0030401:142	119 874,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Теньярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 825 681
26	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 226 259
27	10:05:0030402:434	9 946,00	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Ляскеля, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	156 053

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹
28	10:05:0030401:145	71 480,00	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 088 640
29	10:05:0030401:148	1 080 571,00	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	12 015 950
30	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 523 000
31	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 891 585
32	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	647 595
33	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 999 653
34	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 203 673
35	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 101 691
36	10:10:0160213:199	34 247,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. "Лункулансаари-1", ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	521 582
37	10:10:0160213:118	281 051,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 280 407

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹
38	10:10:0160213:181	34 231,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Мурронкюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	521 338
	Итого:				114 695 580 руб. Сто сорок четыре миллиона шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот восемьдесят

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком: Дуленковой Екатериной Сергеевной.

Главный эксперт
Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



/Е.С. Дуленкова /

/Р.Г. Борисычев/

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Параметры	Характеристика
Объект оценки	Комплекс земельных участков общей площадью 6767499,00 кв.м, состоящий из 38 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он
Улучшения земельных участков	Отсутствуют
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Тверская земля» под управлением ЗАО «ГФТ ПИФ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Вид права, учитываемый в настоящем Отчете	Собственность
Дата оценки	05.02.2020 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
• Затратный	Не применялся
• Сравнительный	114 695 580
• Доходный	Не применялся

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта производился в рамках сравнительного подхода. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

1. Сведения об Отчете

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Таблица 1. Объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Комплекс земельных участков общей площадью 6767499,00 кв.м, состоящий из 38 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Комплекс земельных участков общей площадью 6767499,00 кв.м, состоящий из 38 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он (перечень, состав и описание объекта оценки приведено в Разделе 3 настоящего Отчета)
Права на объект оценки	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки:	Доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки на дату оценки 05.02.2020 г. для определения справедливой стоимости для целей составления отчетности паевого инвестиционного фонда и принятия управленческих решений (совершения сделок с указанными объектами).

1.1.3. ЗАДАЧА ОЦЕНКИ, ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результатом оценки является величина итоговой справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Задачей оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, для определения справедливой стоимости для целей составления отчетности паевого инвестиционного фонда и принятия управленческих решений (совершения сделок с указанными объектами).

Согласно п.26 ФСО №1 итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п.8 ФСО №1).

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение справедливой (рыночной) стоимости. Справедливая (рыночная) стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

1.1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Датой определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки является 05.02.2020 г. Все расчеты выполнены на дату определения справедливой (рыночной) стоимости.

1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта проводились в период с 05.02.2020 г. по 05.02.2020 г.

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик не несет ответственности 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, кроме оговоренных в Отчете.
2. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой справедливой (рыночной) стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

1.1.8. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ) И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно справедливой (рыночной) стоимости объекта действительно только на дату определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую (рыночную) стоимость объекта.
5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
7. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки справедливой (рыночной) стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно справедливой (рыночной) стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной справедливой (рыночной) стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчиком оценки является ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля». Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 2. Реквизиты Заказчика

Реквизит	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля»
Юридический адрес	117246, город Москва, Научный проезд, дом 8 строение 1
ОГРН	1057747709920
ИНН	7719561939

Реквизит	Значение
КПП	772801001
Дата постановки на учёт	05 августа 2005 г.
р/с	40701810300000000207 в ГПБ АО, г. Москва
БИК	044525823
к/с	30101810200000000823

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Оценщик (далее - Оценщик), заключивший трудовой договор с «Обществом», выполняющий работу по оценке:

Таблица 3. Реквизиты Оценщика

Реквизит	Значение
ФИО специалиста	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i>
Категория	-
Стаж в оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – с 2005 года.</i>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Диплом: Московский государственный университет экономики статистики и информатики, 2005 г., ВСВ 1990326 от 15 июня 2005 г. Дуленкова Екатерина Сергеевна, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 010732-1 от 17.04.2018 г., выдан на основании решения №60 от 17.04.2018 г.</i>

Реквизит	Значение
Паспортные данные	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> , серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.
Сведения о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Свидетельство о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> свидетельство №01025 от 18.09.2010 г.
Наименование страховой компании	СОАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> № 433-092398/19 от 27 ноября 2019 г.
Реквизиты страхового свидетельства	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> № 433-092398/19.
Сумма страхования гражданской ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Период страхования	с 03 декабря 2019 г. по 02 декабря 2020 г..
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: ОСАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-073326/19 от 29 ноября 2019 г. Период страхования: с 30 октября 2019 г. по 29 октября 2020 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Указанный выше специалист был привлечен к проведению оценки и принимал участие в следующих процедурах:

- содействие при сборе информации об объекте оценки;
- содействие при инспекции объекта оценки;
- содействие при осуществлении расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки;
- содействие при осуществлении рецензирования настоящего Отчета.

1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №5 от 28.01.2020 г. к Договору № 463/18 от «13» июля 2018 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля» в лице Генерального директора Баранова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с другой стороны.

1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №256;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды справедливой (рыночной) стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №255;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №254;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 463/18/05. Датой составления Отчета является 05.02.2020 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№256, 255, 254 соответственно, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись свидетельства о государственной регистрации права собственности.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Информационное агентство «CBONDS» (<http://www.cbonds.info/ru/rus>);
2. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru);
3. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2020 год и плановый период 2021-2022 годов;
4. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭР РФ, www.economy.gov.ru);
5. Коммерческая информация компаний (прайс–листы, коммерческие предложения);
6. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику, либо данным, полученным в результате статистического анализа.

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в посл. ред.;
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №256;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды справедливой (рыночной) стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №255;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №254;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и

иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта исследования.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта исследования, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта исследования с учетом износа и устареваний.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта исследования, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта исследования.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта исследования, основанных на сравнении Объекта исследования с объектами – аналогами Объекта исследования, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объект-аналог Объекта исследования – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции Объекта исследования – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта исследования до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта исследования – величина стоимости Объекта исследования, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта исследования при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 4. План процесса оценки

Этап оценки	Заключение
<i>1. Заключение с Заказчиком договора об оценке</i>	Проведено
<i>2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки</i>	Проведено
<i>3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки</i>	Проведено
<i>4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются</i>	Проведено
<i>5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки</i>	Проведено
<i>6. Осуществление расчетов</i>	Проведено
<i>7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки</i>	Проведено
<i>8. Составление и передача Заказчику/Банку Отчета об оценке</i>	Проведено

Таблица 5. Анализ предоставленной Заказчиком информации

<i>Информация о виде и объеме прав на Объект оценки</i>	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащийся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
---	--	----------

<i>Сопоставление данных об Объекте оценки</i>	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта оценки, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения и сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
<i>Установление данных об обременениях на Объект оценки</i>	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
<i>Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым</i>	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, т.е. улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация Объекта)	Проведено
<i>Установление иных сведений</i>	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

2. Сведения об объекте оценки (точное описание объекта оценки, информация, идентифицирующая объект оценки)

2.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценке подлежит объект представляющий собой комплекс земельных участков общей площадью 6767499,00 кв.м, состоящий из 38 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он.

Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в следующей таблице.

Таблица 6. Перечень и состав объектов оценки

№ п/п	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам
1	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:74	27 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Агафониха, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км
2	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км
3	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км
4	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км
5	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км
6	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км
7	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км
8	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км
9	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км
10	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км

№ п/п	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам
11	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км
12	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км
13	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
14	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
15	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042507:226	25 067,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	более 50 км	до 1 км
16	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	более 50 км	до 1 км
17	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
18	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
19	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км

№ п/п	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам
20	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
21	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
22	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042506:128	13 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
23	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
24	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
25	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030401:142	119 874,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Теньярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
26	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
27	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030402:434	9 946,00	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Ляскеля, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
28	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030401:145	71 480,00	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км

№ п/п	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам
29	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030401:148	1 080 571,00	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
30	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
31	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
32	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
33	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
34	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
35	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
36	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:10:0160213:199	34 247,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. "Лункулансаари-1", ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
37	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:10:0160213:118	281 051,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км

№ п/п	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам
38	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:10:0160213:181	34 231,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Мурронкюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км

2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно ст. 209, ГК РФ (часть I), раскрывающей содержание права собственности, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Право владения - правомочие собственника, заключающееся в фактическом обладании имуществом (вещью), создающее для ее обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;

Право пользования - правомочие собственника, заключающееся в праве производительного или личного потребления имущества (вещи) для удовлетворения собственных потребностей и интересов в зависимости от его (ее) назначения;

Право распоряжения - правомочие собственника определять судьбу имущества (вещи), осуществляемое путем совершения различных сделок (купли-продажи, мены, дарения и т.д.).

Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №137-ФЗ от 25.10.2001 г.) определяет следующий перечень вещных и обязательственных прав на земельные участки:

- право собственности (статьи 15-19 Земельного Кодекса);
- право постоянного (бессрочного) пользования (статья 20 Земельного Кодекса);
- сервитут (ст. 23 Земельного Кодекса);
- право пожизненного наследуемого владения (ст. 21 Земельного Кодекса);
- безвозмездное срочное пользование (ст. 24 Земельного Кодекса);
- аренда (ст. 22 Земельного Кодекса).

Право собственности означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Фактически, объект оценки представлен правом общей долевой собственности на указанные земельные участки.

2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В процессе анализа предоставленных документов, оценщиками было выявлено обременение права собственности на оцениваемые земельные участки в виде доверительного управления.

2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ НЭИ (наиболее эффективного использования) предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

На практике может существовать НЭИ участка земли как свободного и отличное от него НЭИ участка земли как улучшенного, поэтому анализ НЭИ всегда проводится в два этапа:

на первом – участок анализируется как вакантный. В этом случае под НЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных, возможных и законных альтернативных вариантов оказывается физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земли;

на втором – как улучшенный. В этом случае НЭИ может быть определено, как отличающееся от существующего использования, при этом существующее использование может продолжаться до тех пор, пока стоимость земли варианта НЭИ (земельного участка как вакантного) не превысит стоимость участка и существующих улучшений с учетом издержек на уничтожение последних.

При оценки НЭИ используются четыре критерия, которыми должно удовлетворять прогнозируемое использование, т.е. оно должно быть:

- юридически разрешенным
- физически возможным
- экономически целесообразным
- наиболее доходным

если прогнозируемое использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант.

Юридическая разрешенность. Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

Физическая возможность. Базируется на том, что освоение (использование) участка должно быть физически возможным, т.е. участок должен быть пригодным (по своим физическим характеристикам) для строительства на нем анализируемых улучшений.

Экономическая целесообразность. Определяется главным образом соотношением рыночного спроса и предложения на предлагаемое использование, который формируется наличием других конкурирующих вариантов подобного использования.

Наибольшая доходность. Данный критерий направлен на определение наиболее доходного варианта из всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных.

На втором этапе НЭИ анализируется, как правило, следующие варианты:

- снос (не рассматривался);
- реконструкция до уровня современных требований (не рассматривался);
- предложение использования в текущем состоянии.

Учитывая цель оценки, конкретное расположение, а так же отсутствие у оценщика объективной и достоверной информации о возможности иной застройки участка, наиболее эффективным использованием земельного участка является использование его в текущем состоянии – для индивидуального жилищного строительства, а так же под дачное строительство.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения

стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом участкам лишь отдельных категорий – населенных пунктов, сельхозназначения, единичные предложения – земель промышленности.

На рынке земли действует тот же, что и на всех прочих рынках, механизм спроса и предложения.

В отличие от сельскохозяйственного спроса на землю несельскохозяйственный спрос демонстрирует сегодня устойчивую тенденцию к росту.

Субъектами экономических отношений на рынке земли выступают два типа собственников – полный собственник и собственник по пользованию. Полный собственник (землевладелец) обладает всеми правами собственности на земельный участок и определяет его дальнейшее использование. После заключения сделки по аренде (ренте) определяется конкретный пользователь земли – землепользователь. Землевладение – владение землей на правах собственности. Землепользование – пользование землей в установленном законом порядке в отсутствие у пользователя землей собственности на нее.

Особенностью механизма ценообразования на рынке земли является необходимость различать земельный участок как таковой и производственную функцию земли. У землевладельца существует три варианта использования своей собственности: земельный участок можно продать, выручив за него соответствующую цену; на данном участке можно вести хозяйственную деятельность, получая при этом регулярный доход в виде прибыли; земля может быть сдана в аренду, что принесет ее владельцу регулярный доход в виде ренты.

Категории земель.

Категории земель (состав земель Российской Федерации) – это установленные в Земельном кодексе категории земельных участков. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения (Земельный кодекс РФ. Глава XIV). Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за пределами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

2. Земли населенных пунктов (Земельный кодекс РФ. Глава XV). Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (Земельный кодекс РФ. Глава XVI). Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения). Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со статьей 7 настоящего Кодекса составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (Земельный кодекс РФ. Глава XVII). К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

5. Земли лесного фонда (Земельный кодекс РФ. Глава XVIII). К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется настоящим Кодексом и лесным законодательством.

6. Земли водного фонда (Земельный кодекс РФ. Глава XVIII). К землям водного фонда относятся земли покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков. В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется настоящим Кодексом и водным законодательством.

7. Земли запаса (Земельный кодекс РФ. Глава XVIII). К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 настоящего Кодекса. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Основными видами разрешённого использования (ВРИ) земель сельскохозяйственного назначения являются следующие:

- для сельскохозяйственного использования;
- для ведения сельскохозяйственного производства - пашни, сенокосы, пастбища, участки, занятые многолетними насаждениями, в том числе садами, виноградниками и др.;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для дачного строительства - участки, предоставленные гражданам или приобретенные ими в целях отдыха (с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля)
- иное использование.

Оцениваемые земельные участки относятся к рынку земель населенных пунктов с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство, а так же земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под дачное строительство.

2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание местоположения Объекта оценки (земельные участки, расположенные по адресу: Тверская область, Рамешковский район).

Тверская область

Тверская область – крупнейший регион Центральной России. Его площадь превышает 84 тысячи км. Сравнимой территорией обладает среднее европейское государство, такое как Австрия, Сербия или Чехия.

Население региона насчитывает более 1 миллиона 300 тысяч жителей. Из них каждый четвертый человек живет за пределами городов.

Столица Верхневолжья – Тверь. Это один из древнейших городов России. В 14-15 веках Тверь соперничала с Москвой за статус столицы русских земель.

Расстояние от областного центра до Москвы – 167 км, до Санкт-Петербурга – 485 км. По территории региона проходят основные железнодорожные и автомобильные магистрали в Северную и Центральную Европу.

Одним из главных богатств области являются природные ресурсы. Больше половины всей её территории занимает лес. Его площадь превышает 5 миллионов гектаров.

В регионе насчитывается 1769 озер и около 800 рек. В том числе, это великая русская река Волга (на территории региона расположен ее исток, а также исток реки Западная Двина – Даугава) и известное по всей стране озеро Селигер. Также в Тверской области расположено 9 водохранилищ, среди них Ивановское, Рыбинское, Угличское, Вышневолоцкое и др.

Ещё одна визитная карточка Верхневолжья – подземные минеральные воды. В городе Андреаполе в 1806 году был открыт один из первых курортов России. Минеральные источники в городе Кашине в дореволюционные времена пользовались славой российских Карловых Вар. Минеральную воду разных марок производят в регионе и сегодня.

Широко востребованы водные ресурсы Тверской области. Они формируют один из главных источников водоснабжения Москвы и Подмосковья. В целом, в западной части области на Валдайской возвышенности формируются источники питьевой воды для Европейской части России, Белоруссии, Украины и стран Балтии.

Основа экономики региона – это промышленность и сельское хозяйство. В индустриальном комплексе производится более четверти объема валового регионального продукта. Основные отрасли промышленности в регионе – станко-, авиа- и машиностроение, химическая, фармацевтическая, полиграфическая промышленность, производство бумаги и картона, пищевая и электротехническая отрасли.

Агропромышленный комплекс – традиционная специализация Тверской области. В регионе расположены порядка 2,5 млн га земель сельскохозяйственного назначения. Регион занимает лидирующие позиции в России по площадям льна-долгунца, по производству и переработке мясной продукции, выращиванию пушных зверей и другим.

Работа социальных отраслей Тверской области опирается на сильную разветвленную инфраструктуру. Медицинскую помощь населению области оказывают 87 медицинских организаций, подведомственных Министерству здравоохранения Тверской области, 250 офисов врачей общей практики, 10 участковых больниц, 27 врачебных амбулаторий, 509 фельдшерско-акушерских пунктов и 56 фельдшерских пунктов, в которых работает около 5 тысяч врачей и около 11 тысяч человек среднего медицинского персонала.

Система образования представлена 460 детскими садами, 518 школами и их филиалами, 36 учреждениями среднего профессионального образования. Высшую школу формируют ведущие научно-образовательные центры, такие как Тверской государственный университет, Тверской государственный технический университет, Тверская государственная сельскохозяйственная академия, Тверской государственный медицинский университет.

Спортивный комплекс региона объединяет 3611 спортивных сооружений, единовременная пропускная способность которых составляет 78387 человек в час.

В Тверской области насчитывается более 10 тысяч памятников истории и культуры. По этому показателю регион входит в число лидеров в России. 14 городов области имеют статус «Исторического города». Среди них Тверь, Торжок, Осташков, Кашин, Калязин, Весьегонск, Вышний Волочек и др.

На территории области находятся такие широко известные комплексы, как Императорский Путевой Дворец в Твери, мемориальные усадьбы, связанные с пребыванием на Тверской земле А.С.Пушкина.

Тверская областная картинная галерея – один из старейших губернских музеев России, который является крупнейшим в области хранилищем культурных ценностей XIV-XX веков, насчитывающим почти 18 тысяч произведений изобразительного искусства различных жанров и направлений.

Также в регионе работают 5 профессиональных театров, областная академическая филармония, Тверской государственный объединенный музей, в состав которого входят 32 учреждения.

В регионе расположены древнейшие православные обители, такие как Нило-Столобенская Пустынь в Осташковском районе, Борисоглебский монастырь в Торжке, Свято-Успенский монастырь в Старице.

Сейчас регион использует большой рекреационный и туристический потенциал для развития экономики, создания новых рабочих мест.

Ежегодно Верхневолжье посещают порядка полутора миллионов гостей.

Основные направления развития туризма в регионе – это водный и автомобильный туризм, паломнический и познавательный, гастрономический, а также активный отдых на природе.

Ремешковский район

РАМЕШКОВСКИЙ РАЙОН



Рамешковский район расположен в восточной части области. На севере он граничит с Бежецким и Максатихинским районами, на западе с Лихославльским районом, на юге – Калининским и на востоке с Кимрским районом Тверской области.

Территория района занимает 251 065 га.

По форме район очень компактен и очертаниями напоминает квадрат со сторонами 50-55 км.

На территории района расположены 306 населенных пунктов, объединенных в 10 сельских поселений и одно городское.

Административный центр района пгт Рамешки является городским поселением и входит в состав Рамешковского района.

Рамешковский район по численности населения занимает 21-е место среди муниципальных образований (МО) Тверской области. На 1 января 2017 года в районе проживало 15 501 человек.

По территории Рамешковского района проходят инженерно-транспортные магистрали федерального значения: автодороги Тверь – Рамешки – Бежецк – Весьегонск, Тверь – Рамешки – Максатиха, Кушалино – а/д «Кимры-Кашин», высоковольтные линии электропередач 35, 110, 220 и 750 кВ, магистральные газопроводы и нефтепровод.

Рамешковский район, в общем, обладает достаточно высоким природным потенциалом, в границах района расположена определенная группа объектов, составляющих его туристско-рекреационный потенциал. В первую очередь, это уникальный лесо-озерно-болотный комплекс «Оршинский Мох», уже сегодня являющийся центром притяжения промыслового и экстремального туризма. Далее, ряд объектов, отличающихся стандартным для Тверской области набором природных и историко-культурных факторов. Но, расположение района

вблизи областного центра является положительным моментом для развития рекреации и познавательного туризма. Перспективным направлением является охота.

Район обладает обширными территориями, пригодными для ведения сельскохозяйственной деятельности. Близость района к тверской городской агломерации благоприятно для активного развития пригородного земледелия.

Экономика Рамешковского района складывалась под влиянием нескольких факторов: местоположения и наличие сырья. Прохождение по территории района одной из важнейших региональных автодорог Тверь – Бежецк – Весьегонск — Устюжна обусловили создание предприятия легкой промышленности, а наличие ресурсов, таких как лес – развитие предприятий деревообрабатывающей промышленности.

Из 25 предприятий района, 9 представляют деревообрабатывающее производство, 2 – представляют сферу ЖКХ, 2 – швейное производство, 6 относятся к строительной индустрии, 2 – к содержанию и ремонту дорог и еще 4 организаций представляют другие виды деятельности.

Описание местоположения Объекта оценки (земельные участки, расположенные по адресу: Республика Карелия, Питкярантский район).

Республика Карелия

Республика Карелия находится на северо-западе Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа. Также входит в состав Северного экономического района. Столица Карелии – город Петрозаводск. Население - 629 тысяч человек, плотность – 3,5 человека на квадратный километр. Около половины населения проживает в городе Петрозаводск. По численности населения Республика Карелия занимает 69 место среди регионов России.

Площадь региона – 180,52 тысяч квадратных километров. Республика Карелия – холмистая равнина с большим количеством озер и рек. Наивысшая точка – гора Нуорунен (577 метров). Граничит с Финляндией, Ленинградской, Вологодской, Мурманской и Архангельской областями.

Была образована в 1920 году (Карельская трудовая коммуна), в 1923 году получила статус республики.

Население Карелии

Как мы писали выше, население региона составляет 629 тысяч человек, около половины проживает в Петрозаводске. Всего в Республике Карелия есть 17 населенных пунктов с населением выше 4 тысяч человек. 73% населения проживает в южной части региона, северная часть является наименее населенной. В Карелии согласно последней переписи 776 населенных пунктов.

Около 82% населения – русские, 7,5% приходится на долю карел, 3,8% - украинцы, 2% - белорусы, 1,4% - финны.

Административное устройство

Республика Карелия состоит из 18 административно-территориальных единиц, которые включают в себя два городских округа и 16 муниципальных районов. Районы в свою очередь включают в себя 87 сельских и 22 городских поселения.

Общее количество населенных пунктов (считая и те, в которых никто не проживает) – 818. Городов – 13, 11 поселков городского типа. Остальные – деревни, села и поселки, многие из которых имеют очень богатую историю.

Экономика

Четыре района Республики Карелия (Калевальский, Кемский, Беломорский и Лоухский), а также Костомукша имеют статус районов Крайнего Севера. Еще 11 районов обладают статусом

местностей, которые приравнены к районам Крайнего Севера. Это дает определенные льготы людям, которые работают и живут в этих районах.

В экономике преобладают горнодобывающий и лесопромышленный комплексы. На лесопромышленный комплекс приходится порядка 28% продукции республики, кстати, на долю республики приходится 24% производства бумаги в России. Активно идет заготовка леса, площадь лесного фонда оценивается в 14,5 миллиона гектаров, а общий запас древесины приближается к 1 миллиарду кубометров.

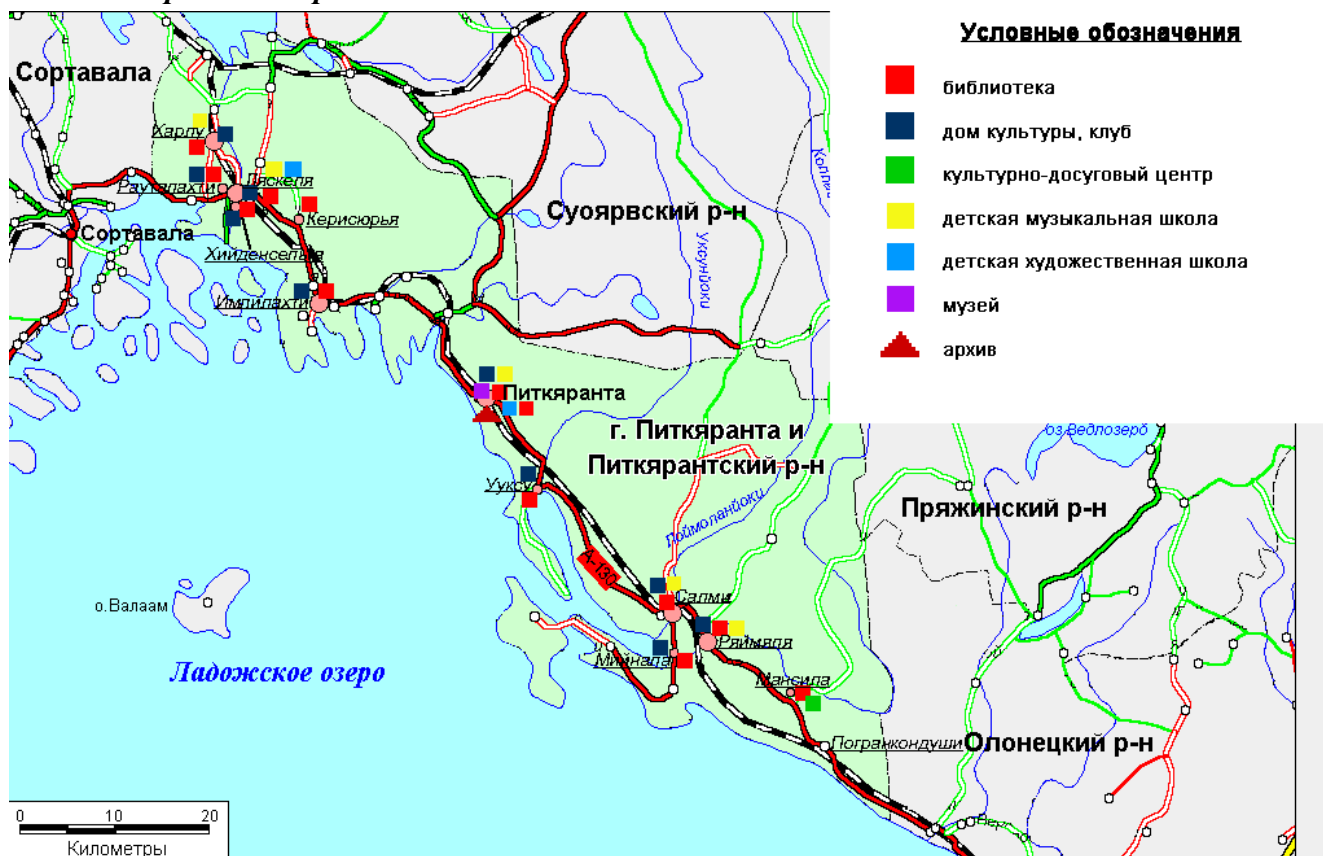
Из полезных ископаемых в Карелии добывают шунгит, сырье, строительный камень, песок. На территории республики много ГЭС, что объясняется большим количеством рек. Всего в Карелии 18 ГЭС, на долю которых приходится более 70% электроэнергии, вырабатываемой в регионе.

Сельское хозяйство нельзя назвать развитым, однако это объясняется неблагоприятными климатическими условиями. На долю обрабатываемых земель приходится порядка 1,2% площади и они в основном находятся в южной и центральной частях Республики Карелия. В сельском хозяйстве преобладают следующие отрасли:

- Животноводство;
- Свиноводство;
- Птицеводство;
- Форелеводство;
- Растениеводство;
- Рыболовство.

Стоит отметить форелеводство – в Карелии активно развиваются и открываются предприятия в сфере аквакультуры. Сегодня это направление считается достаточно перспективным, а в регионе для этого есть все подходящие условия.

Питкярантский район



Питкярантский район находится в южной части Республики Карелия. Административный центр – город Питкяранта, население – 18250 человек площадь – 2254 квадратных километра.

История

Археологические изыскания выявили на территории Питкярантского района стоянки древнего человека возрастом до 6 тысяч лет до нашей эры. Располагались они в основном на берегах Ладожского озера.

На эти земли претендовали Россия, Швеция и Финляндия. Территория района неоднократно переходила из «рук в руки». После Северной войны земли окончательно отошли к России, однако в 1812 году по указанию Александра I их передали Великому княжеству Финляндскому. В результате после революции 1917 года эти земли перестали принадлежать России, а вернулись в 1940 году.

Питкярантский район был образован 9 июля 1940 года. Изначально административный центр находился в Салми, позже был перенесен в Импилахти, а в 1952 им стала Питкяранта. В 1957 году район был упразднен, а его территорию разделили между Олонецким и Сортавальским районами Карелии. 26 декабря 1966 Питкярантский район был образован повторно в его современно виде.

С финского языка «Питкяранта» переводится как «длинный берег», что верно, так как район имеет протяженный выход к Ладожскому озеру.

История района богатая, здесь происходило много значимых событий, подробнее можно прочитать в отдельной статье.

Население и административное устройство

Население района – 18250 человек. В национальном составе преобладают русские (73%), белорусы (9%), карелы (8%). В городе Питкяранта проживает 58% населения района. По численности населения Питкярантский район занимает 10 место в Республике Карелия. Плотность – 8 человек на квадратный километр, что по меркам Карелии довольно много.

Питкярантский район стоит из четырех сельских и одного городского поселения, которые в общей сложности включают в себя 36 населенных пунктов.

Таблица 7. Населенные пункты Питкярантского района

Название	Центр	Численность населения	Количество населенных пунктов
Импилахтинское сельское поселение	Поселок Импилахти	690	9
Ляскельское сельское поселение	Поселок Ляскеля	2750	5
Питкярантское городское поселение	Город Питкяранта	11000	4
Салминское сельское поселение	Поселок Салми	2600	12
Харлуское сельское поселение	Поселок Харлу	1220	6

Рельеф и климат

Питкярантский район Карелии граничит с Пряжинским, Сортавальским, Олонецким и Суоярвским р-ми. Имеет выход к Ладожскому озеру, протяженность побережья около 80 километров (захватывает и район Ладожских шхер). Практически все реки текут по направлению к Ладожскому озеру, крупнейшие: Янисйоки, Эняйоки, Уксунйоки, Койринйоки. Многие реки быстрые и порожистые, что привлекает сюда туристов-водников.

Крупных озер в Питкярантском р-не нет, отдельно стоит упомянуть Сюскюярви, Котаярви, Сяксъярви, Вуортанаярви. Вообще, если сюда едут на рыбалку, то обычно к Ладожскому озеру или на реки.

Ландшафт формировался под влиянием ледника и довольно разнообразен. Высочайшая точка – гора Хийденвуори (111 метров). Леса по большей части сосновые или еловые.

Климат континентальный с признаками морского, в целом довольно мягкий. Средняя температура в июле +16 градусов по Цельсию, средняя температура января -9,5 градусов. На погоду влияние оказывают различные факторы, преобладают ветра с северо-западного направления (со стороны Атлантического океана) и арктические массы со стороны Северного Ледовитого океана. Климат района во многом определяется именно из-за этих двух факторов.

Экономика и транспорт

Через район проходят трассы 86К-8 (Олонец-Вяртсиля) и А-121 «Сортавала». Внутрирайонные дороги по большей части грунтовые. Автобусное сообщение есть между всеми крупнейшими поселками.

В экономике района преобладают деревообработка, лесопромышленный комплекс, горнопромышленный комплекс и целлюлозно-бумажная промышленность. Немалое значение имеет каскад ГЭС, которые расположены на реке Янисйоки. Их годовая выработка превышает 10,4 кВтч. Активно добывается гранит, щебень и полевой шпат.

Развита туристическая инфраструктура – много баз отдыха, гостевых домов, есть гостиницы. В основном они расположены рядом (или на побережье) Ладожского озера.

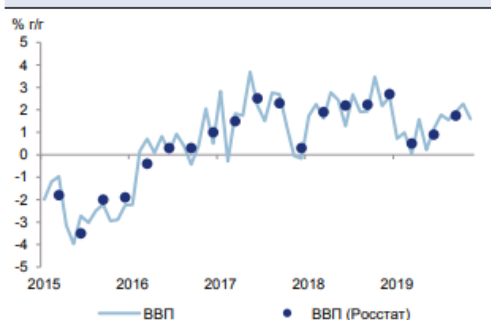
2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

2.6.1. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. ДЕКАБРЬ 2019 ГОДА.²

Экономическая активность

Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

Рис. 1. Рост ВВП в ноябре замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ... при резком ухудшении динамики в промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре, а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне–октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в ноябре – максимальный с начала года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее

² Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012_econ.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7

см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

Рынок труда

Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

Рис. 5. Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Третий месяц подряд продолжается ускорение роста заработной платы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. – оценка Росстата

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,3*	1,6*	2,3*	1,7	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	4,1	5,8	5,2	5,1	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,4	0,2	1,0	0,5	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,6	2,3	1,7	0,9	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	0,7	-1,5	0,0	-0,6	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,4	0,3	2,6	2,9	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,2	1,4	0,9	2,9	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,6	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и	2,4	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных	3,3	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,1	0,1	3,7	2,9	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,0	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-0,8	5,1	6,6	0,2	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,4	2,5	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и	1,2	4,1	6,8	0,6	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей								
неметаллической минеральной	4,7	0,1	2,6	2,2	5,8	8,4	4,4	11,2
продукции								
металлургия	1,9	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,0	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,3	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,9	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,2	-8,9	-6,7	1,3	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России

2.6.2. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ.

Из всех областей центрального региона РФ именно Тверская является крупнейшей по площади. По распределению целевого предназначения большая часть территории (а это 56%) покрыта лесами. Около трети территорий отведено под сельское хозяйство, а оставшиеся площади относятся к прочим видам угодий. Из числа представленных на рынке недвижимости Тверского региона угодий три типа — лесной и водный фонд, а также земли запаса — принадлежат государству по исключительному праву владения. Остальные же земли в последние годы активно осваивались под частное строительство жителями Москвы и области. Данному факту способствовало географическое расположение Тверской области — ее непосредственная близость к столичному региону сыграла решающую роль в желании москвичей приобретать участки для строительства дач и коттеджей на живописных прибрежных зонах рек и озер.

Стоит отметить, что рынок загородной недвижимости Твери — один из самых перспективных и быстроразвивающихся сегментов экономики РФ. Значительная часть общего жилищного фонда принадлежит частным домовладениям коттеджного типа, малоэтажным жилым постройкам и многоквартирным домам. В последнее время стали появляться принципиально новые виды загородной недвижимости, созданные по западному типу, — ранчо, лейнхаусы (нестандартные линейные постройки премиум-класса). Именно поэтому значительная часть — около 20% — от общей массы сделок на рынке недвижимости отведена операциям с земельными наделами.

Что же является ценообразующим фактором для участков под жилищную застройку? Прежде всего, это его площадь, обеспеченность коммуникациями, географическое расположение (наличие поблизости водоемов с разными типами берегов, лесной зоны), близость к рекреационным учреждениям и коттеджным поселением.

Если рассматривать рынок земли как обособленный комплекс всевозможных процессов с участками под застройку, то можно охарактеризовать его состояние на данный момент, как динамическое изменение стоимости земли. Она перемененно повышается и падает под влиянием экономических факторов, что является достоверным признаком выхода данного рыночного сегмента из кризисного состояния. Однако нестабильность ситуации не дает возможности предсказывать изменение ценовой политики в краткосрочной перспективе.

В целом рынок земли в Тверской области в настоящее время проходит этап становления и достаточно бурного роста, однако он все еще только в начальной стадии своего развития. Рынок земли можно разделить на несколько основных сегментов:

- 1) земельные участки для индивидуального частного строительства (земельные участки в сельских населенных пунктах, земельные участки для строительства коттеджей, участки в дачных кооперативах и товариществах);
- 2) земельные участки промышленных предприятий;
- 3) земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Первый сегмент всегда был достаточно развитым, особенно по землям вблизи крупных городов.

Второй сегмент в основном представлен участками предприятий-банкротов, здания которых находятся в неудовлетворительном состоянии, и которые представляют интерес в первую очередь как площадка, имеющая подъездные пути, инженерные сети и прочую инфраструктуру для организации нового производства или складского хозяйства. В настоящее время на рынке достаточно много предложений по продаже недвижимого имущества предприятий-банкротов, в основном расположенных в районных центрах Тверской области.

Рынок земель сельхозназначения развивается наиболее динамично. В 2003-2005 года на территории Тверской области проводилась активная скупка земельных долей у работников сельхозпредприятий. Многие доли впоследствии были выделены в самостоятельные участки и выставлены на продажу. Участки сельхозназначения продаются для использования в нескольких целях:

- 1) расположенные в живописных местах и в непосредственной близости от крупных водоемов предлагаются под строительство баз отдыха, дачных поселков, частных усадеб; наименее удаленные от Твери и на границах с Московской областью – под строительство коттеджных поселков с центральной инфраструктурой;
- 2) расположенные вблизи крупных автодорог и транспортных развязок – под организацию складских и производственных предприятий; расположенные непосредственно вдоль крупных автодорог – под использование для ведения «придорожного бизнеса» (строительство АЗС, мотелей, кафе, стоянок и т.п.);
- 3) для ведения сельскохозяйственного производства.

Наибольшее количество предложений сосредоточено в группе сельхозземель, предлагаемых не для сельскохозяйственного использования (с последующим изменением назначения или переводом в другие категории).

По местоположению большинство предлагаемых участков располагаются в Конаковском, Калязинском, Осташковском и Калининском районах Тверской области. Значительно меньшее число предложений по Торжокскому району, Кимрскому, Кашинскому, Пеновскому, Андреапольскому. По остальным районам предложения единичны.

Участки по Осташковскому, Калязинскому, Конаковскому и другим аналогичным районам предлагаются в основном в непосредственной близости от водоемов (водохранилищ) для строительства элитных усадеб, баз отдыха и т.п., т.е. участки имеют высокую рекреационную ценность. При этом в связи с повышенным спросом и высокой

рекреационной ценностью цены на участки в данных районах в несколько раз выше, чем цены на участки в других районах.

Как видно из рисунка, более 50% всех выставленных на продажу участков с/н имеют стоимость до пяти тысяч рублей за одну сотку. Распределение участков внутри этого диапазона по ценовым интервалам в тысячу рублей, также показано на рисунке. Из него следует, что 16% предлагаемых к продаже участков имеют удельную стоимость в пределах 1 тыс. рублей и ещё 16% - от 1 тыс. до 2 тыс. руб. за одну сотку. При этом минимальная удельная стоимость, зафиксированная в наблюдениях, оказалась равной 200 руб./сотка. А более 70% участков, как показывает приведенное на рис. 1 распределение, имеют удельную стоимость до 10 тыс. руб./сотка. При этом обращает на себя внимание, что 1,2% выставленных на продажу участков, т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка (рис.1).

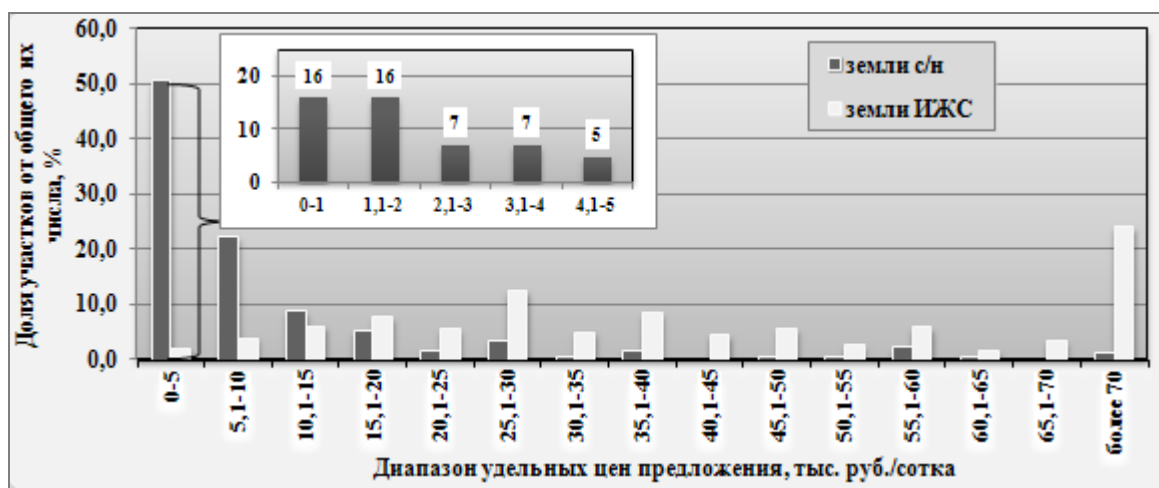


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

Распределение числа предложений на продажу участков для ИЖС по ценовым диапазонам (рис.1) существенно отличается от представленного распределения для участков с/н. Удельные стоимости участков для ИЖС находятся в более широком диапазоне ценовых интервалов. Конечно, имеются и достаточно дешёвые предложения, но их сравнительно мало. Доля участков, имеющих удельную стоимость в диапазоне до 5,0 тысяч рублей за сотку составляет 2,1%. В то же время, согласно рис. 1, свыше 24% предлагаемых к продаже участков для ИЖС имеют удельную стоимость больше 70 тыс. руб./сотка.

В связи с этим на рис. 2 представлено распределение числа предложений на продажу участков для ИЖС по ценовым интервалам, ширина которых в 4 раза больше (20 тысяч рублей за сотку), чем на предыдущем рисунке.

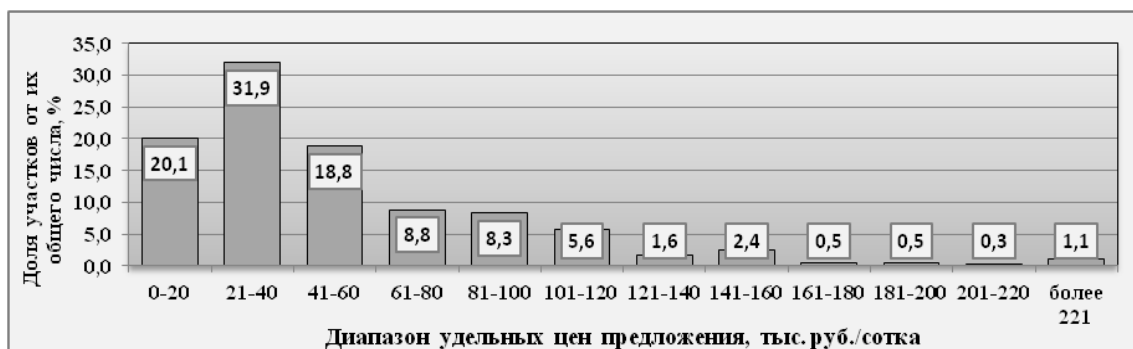


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

Из этого рисунка видно, что более половины участков (52%) выставлены на продажу с удельной стоимостью до 40 тыс. руб./сотка, а 88% участков от общего их количества имеют цену предложения в диапазоне до 100 тыс. руб./сотка. При этом 4 участка или 1,1% предложений на продажу имеют стоимость свыше 221 тыс. руб./сотка.

Более широкий размах изменения удельной стоимости земли для ИЖС (отношение максимального значения показателя в выборке к минимальному), по сравнению с данной характеристикой для участков с/н, обусловлен большим количеством факторов, влияющих на её величину. Прежде всего, среди них выделяются такие как: наличие инженерной инфраструктуры, транспортной доступности, близость воды, леса, и другие.

Таблица 8. Интервалы стоимости земельных участков

Объект исследования	Среднее значение	Максимальное значение	Минимальное значение
Цена продажи, руб./сотка	4 811	8 740	993

Таблица 9. Предложения о продаже земельных участков Тверской области³

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Тверская область, Рамешковский район, Андреевское деревня	Продается земельный участок в 100 км от Твери. д. Андреевское с/п Киверичи Рамешковский р-н. От трассы 8 км грунтовка (постоянно чистится и грейдируется). Проблем с проездом не возникает. Участок находится в удачном месте.	11,3	50 000	4 425	https://tver.cian.ru/sale/suburban/171961795/
2	Тульская область, Заокский район, с. Острецово, 100 км от МКАД	Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: садоводство и огородничество. Участок находится в Тульской области Заокского района СНТ Василькова. 100 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Возможность добраться на общественном транспорте. Участок сухой, правильной формы. К участку ведет хорошая щебневая дорога. Электричество 15 кВт, газификация в перспективе. Рядом с участком расположен чистый водоем, с рыбами, там можно и искупаться. В 3 км от участка имеется вся необходимая инфраструктура	7,88	99 000	6 000	http://www.roszem.ru/land/600747/
3	Тверская область, Рамешковский район, Рамешки пгт, Советская ул.	Участок расположен в 220км от Москвы, в 55км от Твери, в 7км от пгт Рамешки. Участок в с/п Высоково (Рамешковский р-он Тверской обл.), рядом с действующими деревнями Замытье, Агафониha. Участок правильной формы, его площадь 20 соток, фактически больше, входит в состав земель населенных пунктов, категория ИЖС, что позволяет при необходимости строить дом и регистрироваться. В деревне - свет, круглогодичный подъезд	20	70 000	3 500	https://tver.cian.ru/sale/suburban/203881815/
4	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Красивое место. Лес,река. Коммуникации по границе участка	18	97 000	5 389	https://tver.cian.ru/sale/suburban/199235222/

³ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

2.6.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ.

Анализ рынка загородной недвижимости республики Карелия

Численность населения Карелии - около 700 тысяч человек, Петрозаводска - более 300 тысяч человек. Постоянный прирост населения столицы обеспечивается за счет положительной рождаемости, а также массовой миграции населения из соседних областей и районов. Через Петрозаводск проходит федеральная автомобильная магистраль Мурманск — Санкт-Петербург — Москва.

Карелия известна своим огромным туристским ресурсом - ежегодно республику посещают более 2 млн. туристов!

Охота, рыбалка, рафтинг, гонки на собачьих упряжках, ралли, красивейшие пейзажи и природные памятники – это лишь малая часть того почему люди едут отдыхать в Карелию.

Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда Республики Карелия земель лесного фонда, на долю которых приходится 80,1%, и земель водного фонда – 14,7%. На долю земель особо охраняемых территорий и объектов приходится 2,0%. Земли запаса занимают 0,7% территории республики, земли промышленности и иного специального назначения занимают 0,9%. На долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 1,2% территории республики. Наименьший удельный вес в структуре земельного фонда республики занимают земли населенных пунктов - 0,4%. Расстояние до Санкт-Петербурга — 398 км, до границы с Евросоюзом и соседней Финляндией всего - 300 км, до Москвы - 925 км.

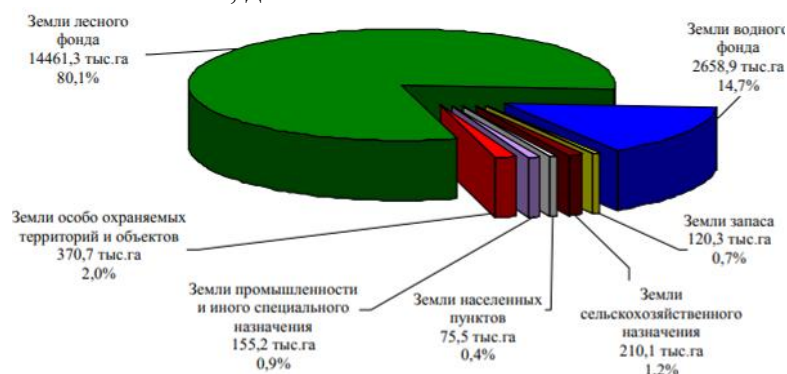


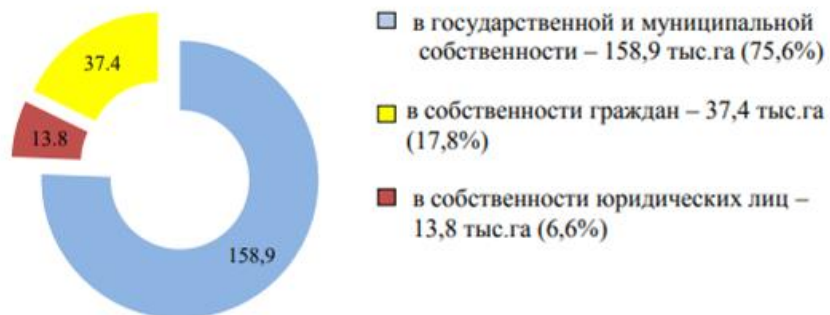
Рис. 1. Структура земельного фонда Республики Карелия по категориям земель

В составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых составила 145,2 тыс.га (69,1%), а также лесные площади - 27,7 тыс.га (13,2%), в том числе земли, покрытые лесами, - 24,9 тыс.га, не покрытые лесами - 2,8 тыс.га. Площадь земель, занятых водой и болотами, составила 22,4 тыс.га (10,6%), земель, занятых лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд, - 5,9 тыс.га (2,8%). Площадь земельных участков, занятых дорогами, постройками, а также нарушенными и прочими землями составила 8,9 тыс.га (4,3%).

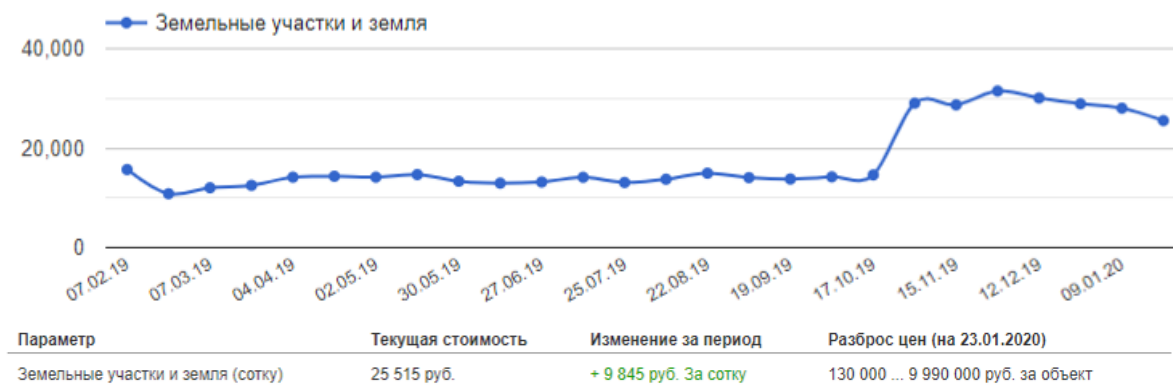
Распределение земель сельскохозяйственного назначения

По состоянию на 1 января 2020 года значительная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности (158,9 тыс.га или 75,6%).

Площадь земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности граждан по сравнению с прошлым годом не изменилась и на 01 января 2020 года составила 37,4 тыс.га или 17,8% площади категории.



Цена продажи участков в Республике Карелия



Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
23 января 2020	25515.2	-9.79%
09 января 2020	28013.8	-3.19%
26 декабря 2019	28907	-4.02%
12 декабря 2019	30068.3	-4.67%
28 ноября 2019	31471.1	+8.85%
15 ноября 2019	28686.9	-1.2%
31 октября 2019	29031.2	+49.74%
17 октября 2019	14591.1	+2.63%
03 октября 2019	14207	+3.11%
19 сентября 2019	13765.6	-2.04%
05 сентября 2019	14046.7	-6.32%
22 августа 2019	14933.8	+8.06%
08 августа 2019	13729.4	+4.76%
25 июля 2019	13075.6	-7.97%
11 июля 2019	14118.2	+6.73%
27 июня 2019	13168.1	+1.75%
13 июня 2019	12938.3	-2.96%
30 мая 2019	13320.7	-10.07%
16 мая 2019	14661.9	+3.55%
02 мая 2019	14140.9	-1.29%
18 апреля 2019	14324	+1.28%
04 апреля 2019	14140.2	+11.63%
21 марта 2019	12495.1	+3.86%
07 марта 2019	12012.7	+9.99%
21 февраля 2019	10813.1	-44.92%
07 февраля 2019	15670.7	

ВЫДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Наличие оформленной документации на участок

Наличие полностью оформленной документации на земельный участок, к которой относятся свидетельство о регистрации прав, кадастровый план земельного участка, разрешения на строительство и согласованная проектная документация, значительно увеличивают стоимость земельного участка.

Степень освоения участка

Стоимость земельного участка значительно повышается, если началось освоение территории участка. При этом, естественно, это происходит, если вид освоения (тип строительства) соответствует ожиданиям рынка. Если же на участке проведены улучшения, которые не востребованы и необходим снос или реконструкция, то это сильно сказывается на стоимости участка в сторону уменьшения.

Дата предложения

Поправка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен

продаж. Соответственно цены сделок по объектам-аналогам должны быть скорректированы на дату оценки по уровню инфляции.

Корректировка на дату продажи рассчитана при помощи инфляционного калькулятора, который позволяет оценить влияние инфляции на ценность денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени, т.е. от даты публикации аналога до даты оценки (Информация на сайте: http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx).

Снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2018 г. СРД-22, таб. 1.3.2, стр. 17. Исходная таблица представлена ниже.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторговывание 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	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

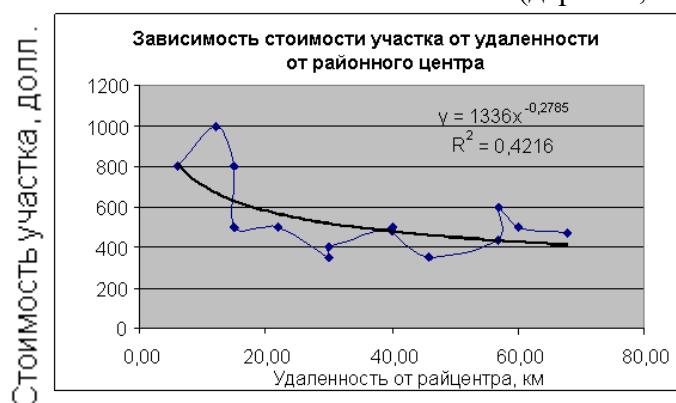
Местоположение

Главным фактором, определяющим стоимость недвижимости и в особенности земельных участков, является местоположение. Данный фактор включает в себя много составляющих, набор наиболее важных из которых может быть различен для земельных участков различного назначения.

Для оцениваемых земельных участков нами выделены следующие факторы местоположения:

Удаленность от населенных пунктов, в том числе:

- Удаленность от г. Москвы
- Удаленность от областного центра
- Удаленность от районного центра
- Удаленность от ближайшего сельского поселения (деревни, села).



Выявленная зависимость стоимости от удаленности от районного центра характеризуется следующей зависимостью $C = X * P^{-0,2785}$, где C – стоимость земельного участка, X – базовая цена, а P – расстояние до районного центра.

Водные объекты, в том числе:

- Тип водного объекта
- Удаленность земельного участка от него

Лесные массивы, в том числе:

- Тип лесного массива
- Удаленность от леса

Транспортная доступность, в том числе:

- Наличие подъездных автодорог, в т.ч. удаленность от основной автодороги с асфальтовым покрытием;
- Наличие сообщения общественным транспортом.

Оценщиком была введена корректировка по данным «Сборника рыночных корректировок» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	20...27%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...21%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	5...16%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...21%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...10%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...14%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	9...30%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...42%	М.О.

Корректировка на площадь

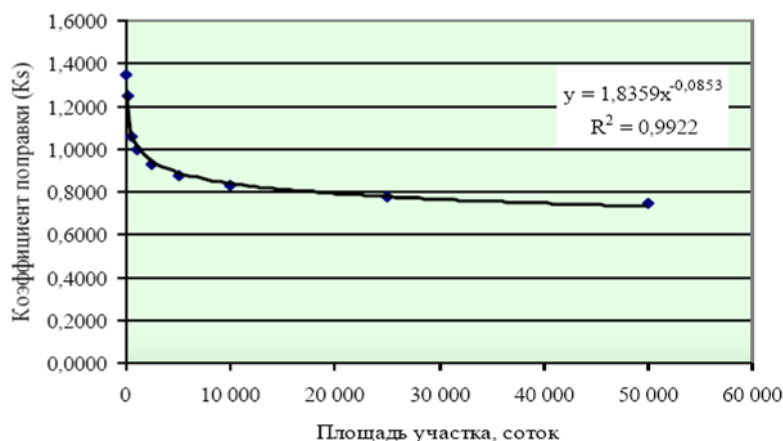
При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в

расчете на единицу площади, чем меньше по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для определения влияния фактора «площадь» на стоимость 1 кв. м обычно используются сведения о парных продажах земельного участка. Однако, изучив данные о предложениях на рынке недвижимости Тульской области в части земельных участков сельскохозяйственного назначения в связи с недостаточностью предложений не позволило произвести данный расчет. Таким образом Оценщиком была использована зависимость цены земельных участков под промышленными объектами. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.⁴ Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S) в таблице №9.

Таблица 10. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

График зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

, где

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{\infty}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100 \%$$

, где

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

⁴ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

S_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

S_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

Корректировка на коммуникации применяется на основании исследования В.П. Антонова «Оценка стоимости земельных участков», М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006г. - 192 с.; стр. 157.

Таблица 11. Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки	На территорию участка заведены коммуникации			По границе участка есть коммуникации		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Среднее значение
Электроэнергия	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%
Газоснабжение	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%
Водоснабжение	10%	15%	12,5%	5%	8%	6,25%
Канализация	10%	25%	17,5%	5%	13%	8,75%
Теплоснабжение	10%	25%	17,5%	5%	13%	8,75%

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке;
2. Определение объектов оценки, цели оценки и даты определения стоимости;
3. Инспекция объектов оценки; установление количественных и качественных характеристик объектов оценки; анализ предоставленных документов;
4. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Инспекция включала осмотр объекта оценки и территории; беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объектов недвижимости;
- описание физических характеристик оцениваемых объектов недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемого объекта.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах Отчета.

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости возможно использование трех основных подходов: затратного, сравнительного, доходного.

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения справедливой (рыночной) стоимости объекта.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью затрат, необходимых для воспроизводства или замещения) и потерей стоимости за счет износа и устареваний. При этом, в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{B/3} * K_{ДЕВ} * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{ФИЗ}) * (1 - У_{ФУН}) * (1 - У_{В}), \text{ где:}$$

PC – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;

CZ – справедливая (рыночная) стоимость прав на земельный участок;

$Z_{B/3}$ – затраты на воспроизводство/замещение улучшений без учета износа и устареваний;

$K_{ДЕВ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

$И_{\Sigma}$ – сумма износа и всех видов устареваний;

$И_{ФИЗ}$ – физический износ;

$У_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

$У_{В}$ – внешнее (экономическое) устаревание.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареваниями, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта недвижимости, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1 – 3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения справедливой (рыночной) стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный

подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Для оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода традиционно используют следующие методы оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на справедливую (рыночную) стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение значения корректировок.

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При расчете справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки данный метод не использовался, поскольку оцениваемый земельный участок свободен от улучшений, что противоречит условиям применения метода (применяется для застроенных земельных участков).

Метод распределения

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При расчете справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки данный метод не использовался, поскольку оцениваемый земельный участок свободен от улучшений, что противоречит условиям применения метода (применяется для застроенных земельных участков).

3.3.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение справедливой (рыночной) стоимости объекта через величину арендного дохода от владения им в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде арендного дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Доходный подход к оценке земельных участков - это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе

доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Различают метод прямой капитализации дохода и капитализацию дохода по периодам или метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода основан на определении дохода от владения земельным участком и делением его на ставку капитализации.

После тщательного установления всех данных по доходам и расходам, сопоставительный анализ доходов и расходов позволяет определить величину чистого операционного дохода, которая в процессе капитализации преобразуется в текущую стоимость земельного участка.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В качестве земельной ренты, как правило, используется рыночное значение ставки арендной платы объектов, аналогичных оцениваемому. Анализ рынка земельных участков, удовлетворяющих условиям поиска объектов-аналогов не выявил предложений по аренде сопоставимых земельных участков. На этом основании данный метод определения стоимости земельного участка не использовался при расчете справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках данного метода необходима информация о характере, площадях и объемах планируемого к возведению здания/сооружения/комплекса зданий. Техничко-экономического обоснования развития территории с конкретным указанием площадей и объемов застройки Оценщику не предоставлено, данный метод расчета стоимости земельного участка в рамках данного Отчета не использовался.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках данного метода необходима информация о характере, площадях и объемах планируемого к возведению здания/сооружения/комплекса зданий. Техничко-экономического обоснования развития территории с конкретным указанием площадей и объемов застройки Оценщику не предоставлено, данный метод расчета стоимости земельного участка в рамках данного Отчета не использовался.

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же

вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Порядок расчета стоимости активов при оценке для целей МСФО следующий:

1. По используемым (операционным) активам определяется:

- для неспециализированных (рыночных) активов - справедливая (рыночная) стоимость при наиболее эффективном использовании,
- для специализированных (нерыночных) активов - справедливая стоимость, определенная с использованием доходного подхода или подхода на основе остаточной стоимости замещения (затраты на замещение с учетом износа, амортизируемые затраты замещения МСФО 16, п.33).

2. По избыточным активам определяется:

- для подлежащих продаже, сдаче в аренду - справедливая (рыночная) стоимость;
- для подлежащих ликвидации - стоимость ликвидации.

Объект оценки представляет собою земельный участок подлежащий к продаже. Следовательно, в рамках настоящего Отчета происходит определение справедливой (рыночной) стоимости.

По терминологии рыночная и справедливая стоимость почти идентичны. Методы определения рыночной и справедливой стоимости также схожи, но при этом есть ряд особенностей. Согласно п. 61, п. 67 IFRS 13 предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные. Необходимо использование при оценке методов сравнительного подхода, в основе которых лежат наблюдаемые данные, а именно, цены предложений земельных участков.

В практике оценки используются три подхода:

«13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания

аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».⁵

«20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»⁶

Методология оценки земельных участков описана в следующем документе: Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой (рыночной) стоимости земельных участков» (далее рекомендации).

Согласно рекомендациям при оценке справедливой (рыночной) стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

В настоящем исследовании был применен только один обязательный подход к оценке, а именно: сравнительный подход. В соответствии с ФСО №7 сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Сравнительный подход применяется, когда **существует достоверная и доступная для анализа информация** о ценах и характеристиках объектов-аналогов», то Оценщик применяет сравнительный подход с учетом требований п.п.14 и 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов недвижимости⁷.

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Затем цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

⁵ *Источник информации:* Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N1) от 20.05.2015 г.

⁶ *Источник информации:* Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N1) от 20.05.2015 г.

⁷ *Примечание:* В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Объект оценки представляет собой земельные участки. Участки находятся по адресу: Тверская область Рамешковский район, Республика Карелия Питкярантский р-он.

Категория земельного участка – земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения. Нами был проанализирован рынок земельных участков выше указанного региона, предлагаемых в собственность; рассматривались земельные участки, относящиеся к указанной выше категории земель и разрешенному использованию (см. «анализ наиболее эффективного использования»).

В результате исследования рынка были выбраны 4 аналога, которые максимально схожи с объектом оценки. Сравнение объекта оценки с другими объектами аналогами потребует введение большого количества корректировок, что приведет к искажению итоговой справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Таблица 12. Краткая характеристика объектов-аналогов расположенных в Тверской области ⁸

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Тверская область, Рамешковский район, Андреевское деревня	Продается земельный участок в 100 км от Твери. д. Андреевское с/п Киверичи Рамешковский р-н. От трассы 8 км грунтовка (постоянно чистится и грейдируется). Проблем с проездом не возникает. Участок находится в удачном месте.	11,3	50 000	4 425	https://tver.cian.ru/sale/suburban/171961795/
2	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Красивое место. Лес,река. Жилая деревня. Коммуникации по границе участка. ТОРГ.	18,00	100 000	5 556	https://tver.cian.ru/sale/suburban/191672000/
3	Тверская область, Рамешковский район, Рамешки пгт, Советская ул.	Участок расположен в 220км от Москвы, в 55км от Твери, в 7км от пгт Рамешки. Участок в с/п Высоково (Рамешковский р-он Тверской обл.), рядом с действующими деревнями Замытье, Агафониха. Участок правильной формы, его площадь 20 соток, фактически больше, входит в состав земель населенных пунктов, категория ИЖС, что позволяет при необходимости строить дом и регистрироваться. В деревне - свет, круглогодичный подъезд	20	70 000	3 500	https://tver.cian.ru/sale/suburban/203881815/
4	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Красивое место. Лес,река. Коммуникации по границе участка	18	97 000	5 389	https://tver.cian.ru/sale/suburban/199235222/

Таблица 13. Краткая характеристика объектов-аналогов расположенных в Республике Карелия ⁹

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Карелия респ., Кондопожский район, Большое Вороново деревня	Продам земельный участок пос. Большое Вороново, Кондопожский район, 1,9 Га ,кад. номер. 10:03:0072601:105. Перевая береговая линия реки Суна, рядом с дорогой	190	390 000	2 053	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/190675163/
2	Карелия респ., Питкярантский район, Питкярантское городское поселение, Горняк-2 СНТ	Продается земельный участок под дачное строительство, участок расположен по адресу: Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07, размер участка 250,67 сот.	250,67	465 000	1 855	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/192282211/

⁸ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

⁹ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
3	Карелия респ., Питкярантский район, Импilahтинское с/пос	Продается земельный участок под дачное строительство, расположен по адресу: Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506, кадастровый номер 10:05:0042506:128	130	195 000	1 500	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/193871464/
4	Карелия респ., Лахденпохья	Участок ровный, сухой, разработан, в окружении леса, с хорошим подъездом (асфальт). Подключение электричества - рядом (около 300 метров).	280	457 000	1 632	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/168685765/

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены объектов-аналогов вводились корректировки по следующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата продажи (дата выставления на торги);
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- общая площадь;
- наличие инженерно-транспортной инфраструктуры.

Корректировка на объем передаваемых прав

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как земельные участки объектов-аналогов, и объекта оценки передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Поправка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Соответственно цены сделок по объектам-аналогам должны быть скорректированы на дату оценки по уровню инфляции.

Корректировка на дату продажи рассчитана при помощи инфляционного калькулятора, который позволяет оценить влияние инфляции на ценность денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени, т.е. от даты публикации аналога до даты оценки (Информация на сайте: http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx).

Объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю с объектом оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2018 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

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	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка на торг в размере (-)12,5%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики по данному показателю. Корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на площадь

Корректировка на различия в площади не вводилась на том основании, что для того, чтобы не терять в справедливой (рыночной) стоимости, все оцениваемые участки могут быть разделены на сегменты той площади, которая является наиболее востребованной на рынке. В этой связи, корректировка на различия в площади не проводилась.

Величина корректировки проводим на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Л.А. Лейфера, 2016 г.

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Близость к водным объектам

Приближенность к водоемам существенно увеличивает стоимость земельного участка. Величина корректировки определялась оценщиками методом парных продаж.

При применении этого метода сравниваются цены по двум объектам для того, чтобы определить величину корректировки. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. Расчет корректировки на близость к водным объектам представлен в таблице ниже.

Корректировка на близость к водным объектам определялась по формуле:

$$K_{кр.} = \frac{Ц_{об.оц.}}{Ц_{об.ан.}}, \text{ где:}$$

Ц об.оц. – цена продажи 1 м² объектов аналогичных оцениваемому;

Ц об.ан.– цена продажи 1 м² объектов аналогичных объектам сравнения.

Таблица 14. Расчет корректировки на близость к водным объектам

№п/п	Местоположение	Описание	Расположение помещений	Стоимость без учета НДС руб./кв.м.	Источник
1	Тверская область, Калязинский район, Панкратово деревня	Редкое предложение на "Большой воде" Продаётся участок ИЖС на берегу водохранилища (Волга) рядом с г.Калязин. Вся инфраструктура города - детские сады, школы, парки отдыха, а также спорткомплекс, яхт клуб, больница, рынок и сетевые супермаркеты, вневедомственная охрана. Транспортная доступность: без пробок по Дмитровскому или Ярославскому шоссе 2-2,5 часа до места	до 1 км	20 000,00	https://tver.cian.ru/sale/suburban/156674807/
	Тверская область, Калязинский район, Серговка деревня	Продается земельный участок в дер. Серговка Нерльского сельского поселения Калязинского района Тверской области площадью 1500 кв. м. (15,0 соток) для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки (земли населенных пунктов). Участок не разработан.	более 1 км	15 667,00	https://tver.cian.ru/sale/suburban/149729832/
Корректировка округленно, %				-28	
2	Тверская область, Зубцовский район, Люшино деревня	Предлагаю два соседних участка по 40 соток в деревне Люшино, Зубцовского района, Тверской области. До Волги 900 метров, Круглогодичный подъезд по асфальтовой дороге до деревни, до участка хороший грунт (щебень), участок на самом высоком месте.	до 1 км	25 000,00	https://tver.cian.ru/sale/suburban/2325106/

№п/п	Местоположение	Описание	Расположение помещений	Стоимость без учета НДС руб./кв.м.	Источник
	Тверская область, Кимрский район, Остров деревня	Продаю земельный участок 20 соток в д. Остров, Центральное с/п. Участок расположен в центре деревни, ровный, хороший подъезд в любое время года. Свет по границе.	более 1 км	20 000,00	https://tver.cian.ru/sale/suburban/153212896/
Корректировка округленно, %				-25	
Корректировка округленно, %				-27	

Соответственно, корректировка для объектов-аналогов по данному параметру будет составлять (-)27%.

Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Корректировка применяется на основании исследования В.П. Антонова «Оценка стоимости земельных участков», М.: Издательский Дом "Русская оценка", 2006г. - 192 с.; стр. 157:

Таблица 15. Корректировка на наличие коммуникаций

Показатель	На территорию участка заведены коммуникации			На границе участка есть коммуникации		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Электроэнергия	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%
Газоснабжение	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%
Водоснабжение	10%	15%	12,5%	5%	8%	6,25%
Канализация	10%	25%	17,5%	5%	13%	8,75%
Теплоснабжение	10%	25%	17,5%	5%	13%	8,75%

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 16. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов (земельные участки ИЖС)

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	2	1	2
Общее количество корректировок	7			
Весовой коэффициент, %	23,81%	23,81%	28,57%	23,81%

Таблица 17. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов (земельные участки с/х)

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество корректировок по объектам-аналогам	1	1	1	2
Общее количество корректировок	5			
Весовой коэффициент, %	26,67%	26,67%	26,67%	20,00%

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода (земельные участки под ИЖС)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сотка		4 425	5 556	3 500	5 389
<i>Передаваемые права на земельный участок</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 425	5 556	3 500	5 389
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 425	5 556	3 500	5 389
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 425	5 556	3 500	5 389
<i>Дата предложения</i>	05.02.2020 г.	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 425	5 556	3 500	5 389
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,5	-12,5	-12,5	-12,5
Скорректированная стоимость, руб./сотка		3 872	4 862	3 063	4 715
<i>Адрес местоположения</i>	Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он	Карелия респ., Кондопожский район, Большое Вороново деревня	Карелия респ., Пряжинский район, Важинская Пристань деревня	Карелия респ., Сортавальский район, Маткаселья поселок	Карелия респ., Кондопожский район, Кончезеро село
Корректировка, %		0	0	0	0

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./сотка		3 872	4 862	3 063	4 715
Удаленность от водоема	более 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка, %		-27	-27	-27	-27
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 827	3 549	2 236	3 442
Общая площадь, сотка		11,3	18,00	20	18
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 827	3 549	2 236	3 442
Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры		Подведена автодорога. Электричество по границе	Подведена автодорога. Электричество и за по границе	Подведена автодорога.	Подведена автодорога. Коммуникации по границе
Автодорога	Да	0	0	0	0
Газификация	Нет	0,00	-8,75	0	-8,75
Электрификация	Нет	-8,75	-8,75	0	-8,75
Водоснабжение	Нет	0	-6	0	-6,35
Общая корректировка, %		-8,75	-23,50	0	-23,85
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 580	2 715	2 236	2 621
Весовые коэффициенты, %		23,81%	23,81%	28,57%	23,81%
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка под ИЖС, руб./сотка		2 524			

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода (земельные участки под с/х)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сотка		2 053	1 855	1 500	1 632
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 053	1 855	1 500	1 632
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 053	1 855	1 500	1 632
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 053	1 855	1 500	1 632
Дата предложения	05.02.2020 г.	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 053	1 855	1 500	1 632
Снижение цены в процессе торгов	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,5	-12,5	-12,5	-12,5
Скорректированная стоимость, руб./сотка		1 796	1 623	1 313	1 428
Адрес местоположения	Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он	Карелия респ., Кондопожский район, Большое Вороново деревня	Карелия респ., Пряжинский район, Важинская Пристань деревня	Карелия респ., Сортавальский район, Маткаселья поселок	Карелия респ., Кондопожский район, Кончезеро село
Корректировка, %		0	0	0	0

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./сотка		1 796	1 623	1 313	1 428
<i>Общая площадь, сотка</i>		190	250,67	130	280
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		1 796	1 623	1 313	1 428
<i>Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры</i>		Подведена автодорога.	Подведена автодорога.	Подведена автодорога.	Подведена автодорога. Электричество по границе
Автодорога	Да	0	0	0	0
Газификация	Нет	0,00	0,00	0,00	0,00
Электрификация	Нет	0,00	0,00	0,00	-8,75
Водоснабжение	Нет	0,00	0,00	0,00	0,00
Общая корректировка, %		0,00	0,00	0,00	-8,75
Скорректированная стоимость, руб./сотка		1 796	1 623	1 313	1 303
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		26,67%	26,67%	26,67%	20,00%
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка под с/х, руб./сотка		1 523			

Таблица 20. Расчет итоговой справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	69:26:0000022:74	27 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Агафониха, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км	2 524,00	0,81	1	1	2 044,00	551 900
2	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км	2 524,00	0,81	1	1	2 044,00	2 268 799
3	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 524,00	0,81	1,27	1	2 596,00	2 647 920
4	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 524,00	0,81	1,27	1	2 596,00	7 502 492
5	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 524,00	0,81	1,27	1	2 596,00	3 608 466
6	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 524,00	0,81	1,27	1	2 596,00	5 607 438

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
7	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 524,00	0,81	1,27	1	2 596,00	5 789 106
8	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км	2 524,00	0,81	1	1	2 044,00	4 088 000
9	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 524,00	0,81	1,27	1	2 596,00	7 294 397
10	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 524,00	0,81	1,27	1	2 596,00	8 385 080
11	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 524,00	0,81	1,27	1	2 596,00	856 732
12	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 524,00	0,81	1,27	1	2 596,00	3 504 522

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
13	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	2 027 143
14	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	1 582 047
15	10:05:0042507:226	25 067,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	более 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	0,9	1 371,00	343 669
16	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	более 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	0,9	1 371,00	3 968 880
17	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 523,00	1	0,73	1	1 112,00	1 530 168
18	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителяярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 523,00	1	0,73	1	1 112,00	354 906

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
19	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	4 097 677
20	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	3 798 438
21	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 523,00	1	0,73	1	1 112,00	1 218 674
22	10:05:0042506:128	13 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 523,00	1	0,73	1	1 112,00	144 560
23	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	4 257 074
24	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	4 264 385
25	10:05:0030401:142	119 874,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Теньярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	1 825 681

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
26	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	1 226 259
27	10:05:0030402:434	9 946,00	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Ляскеля, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1,03	1	1	1 569,00	156 053
28	10:05:0030401:145	71 480,00	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	1 088 640
29	10:05:0030401:148	1 080 571,00	Республика Карелия, Питкярантский район, участок «Харловская развилка», западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 523,00	1	0,73	1	1 112,00	12 015 950
30	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	1 523 000

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
31	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	3 891 585
32	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	647 595
33	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 523,00	1	0,73	1	1 112,00	3 999 653
34	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 523,00	1	0,73	1	1 112,00	1 203 673
35	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 523,00	1	0,73	1	1 112,00	2 101 691
36	10:10:0160213:199	34 247,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. «Лункулансаари-1», ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	521 582
37	10:10:0160213:118	281 051,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	4 280 407

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
38	10:10:0160213:181	34 231,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Мурронкюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 523,00	1	1	1	1 523,00	521 338
Итого:												114 695 580

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 05.02.2020 г., составляет:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹⁰
1	69:26:0000022:74	27 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Агафониха, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	551 900
2	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 268 799
3	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 647 920
4	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 502 492
5	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 608 466
6	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 607 438
7	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 789 106

¹⁰ В соответствии с п. 3 ст. 149 НК «Не подлежат налогообложению на территории Российской Федерации следующие операции: реализации жилых домов, жилых помещений, так же долей в них».

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹⁰
8	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	4 088 000
9	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 294 397
10	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	8 385 080
11	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	856 732
12	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 504 522
13	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 027 143
14	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 582 047
15	10:05:0042507:226	25 067,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	343 669

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹⁰
16	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 968 880
17	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкяньпиха	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 530 168
18	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянрви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	354 906
19	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 097 677
20	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 798 438
21	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкяньпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 218 674
22	10:05:0042506:128	13 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	144 560
23	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 257 074
24	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 264 385

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹⁰
25	10:05:0030401:142	119 874,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Теньярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 825 681
26	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 226 259
27	10:05:0030402:434	9 946,00	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Ляскеля, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	156 053
28	10:05:0030401:145	71 480,00	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 088 640
29	10:05:0030401:148	1 080 571,00	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	12 015 950
30	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 523 000
31	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли и сельскохозяйственного назначения	3 891 585
32	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	647 595
33	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 999 653

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹⁰
34	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 203 673
35	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 101 691
36	10:10:0160213:199	34 247,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. "Лункулансаари-1", ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	521 582
37	10:10:0160213:118	281 051,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 280 407
38	10:10:0160213:181	34 231,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Мурронкюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	521 338
	Итого:				114 695 580 руб. Сто сорок четыре миллиона шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот восемьдесят

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным шагом в процессе оценки является согласование результатов, полученных с использованием различных подходов. В процессе согласования результатов, полученных в рамках использованных подходов, рассматриваются преимущества и недостатки каждого из этих подходов в отношении оцениваемого объекта недвижимости и рынка в целом по ряду основополагающих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и полнота информации, на основе которой проводится анализ;
- способность используемых методов адекватно отражать изменения в экономике, вызывающие колебания конъюнктуры, и стоимость денег;
- способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 05.02.2020 г. составляет:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹¹
1	69:26:0000022:74	27 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Агафониха, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	551 900
2	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 268 799
3	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 647 920
4	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 502 492

¹¹ В соответствии с п. 3 ст. 149 НК «Не подлежат налогообложению на территории Российской Федерации следующие операции: реализации жилых домов, жилых помещений, так же долей в них».

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹¹
5	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 608 466
6	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 607 438
7	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 789 106
8	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	4 088 000
9	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 294 397
10	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	8 385 080
11	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	856 732
12	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 504 522

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹¹
13	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 027 143
14	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 582 047
15	10:05:0042507:226	25 067,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	343 669
16	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 968 880
17	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 530 168
18	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянрви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	354 906
19	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 097 677
20	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 798 438
21	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 218 674

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹¹
22	10:05:0042506:128	13 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	144 560
23	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 257 074
24	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 264 385
25	10:05:0030401:142	119 874,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Теньярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 825 681
26	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 226 259
27	10:05:0030402:434	9 946,00	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Ляскеля, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	156 053
28	10:05:0030401:145	71 480,00	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 088 640
29	10:05:0030401:148	1 080 571,00	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	12 015 950
30	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 523 000

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹¹
31	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 891 585
32	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	647 595
33	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 999 653
34	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 203 673
35	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 101 691
36	10:10:0160213:199	34 247,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. "Лункулансаари-1", ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	521 582
37	10:10:0160213:118	281 051,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 280 407
38	10:10:0160213:181	34 231,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Мурронкюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	521 338
	Итого:				114 695 580 руб. Сто сорок четыре миллиона шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот семьдесят

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки справедливой (рыночной) стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором, Объект исследования представляет собой Комплекс земельных участков общей площадью 6767499,00 кв.м, состоящий из 38 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 05.02.2020 г., составляет:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹²
1	69:26:0000022:74	27 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Агафониха, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	551 900
2	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 268 799
3	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 647 920

¹² В соответствии с п. 3 ст. 149 НК «Не подлежат налогообложению на территории Российской Федерации следующие операции: реализации жилых домов, жилых помещений, так же долей в них».

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹²
4	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 502 492
5	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 608 466
6	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 607 438
7	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 789 106
8	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	4 088 000
9	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 294 397
10	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	8 385 080
11	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	856 732

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹²
12	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 504 522
13	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 027 143
14	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 582 047
15	10:05:0042507:226	25 067,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккаламп, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	343 669
16	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккаламп, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 968 880
17	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 530 168
18	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителяярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	354 906
19	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 097 677
20	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 798 438

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹²
21	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 218 674
22	10:05:0042506:128	13 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	144 560
23	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 257 074
24	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 264 385
25	10:05:0030401:142	119 874,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Теньярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 825 681
26	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 226 259
27	10:05:0030402:434	9 946,00	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Ляскеля, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	156 053
28	10:05:0030401:145	71 480,00	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 088 640
29	10:05:0030401:148	1 080 571,00	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	12 015 950

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹²
30	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 523 000
31	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 891 585
32	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	647 595
33	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 999 653
34	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 203 673
35	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 101 691
36	10:10:0160213:199	34 247,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. "Лункулансаари-Г", ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	521 582
37	10:10:0160213:118	281 051,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 280 407
38	10:10:0160213:181	34 231,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Мурронкюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	521 338
	Итого:				114 695 580 руб. Сто сорок четыре миллиона шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот восемьдесят

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., ФСО №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№256, 255 МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Главный эксперт

Е.С. Дуленкова

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



Р.Г. Борисычев

М.П.

5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ.

Аналоги земельные участки под с/х

Объект-аналог №1

Участок, 1,9 га
Карелия респ., Кондопожский район, Большое Вороново деревня. На карте

Ипотека от 1 825 Р/мес

390 000 Р ↓ 205 263 Р/га

Площадь: **1,9 га** | Статус земли: **Фермерское хозяйство**

Продам земельный участок пос. Большое Вороново, Кондопожский район, 1,9 га, кад. номер: 10:03:0072601:105. Перевая береговая линия реки Суна, рядом с дорогой

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

ЦИАН

БЮРО КВАРТИР

Ипотека от 1 825 Р/мес

390 000 Р ↓ 205 263 Р/га

Следи за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

4 фото

4 фотки

Уведомление: Закончилось свободное место! Чтобы получить больше, измените свой аккаунт на платный или более дорогой или пригласите друзей. Улучшить Пригласить друзей

Мы обновили значок Директ в области уведомлений. По завершении полной синхронизации значок Директ больше не будет... Подробнее

Синхронизация 917 файлов

Улучшить

Объект-аналог №2

Участок, 1,2 га
Карелия респ., Пряжинский район, Важиная Пристань деревня. На карте

Новый сервис "ЦИАН" **Онлайн ипотека** Удвой решение за 10 минут

510 000 Р ↓ 425 000 Р/га

Площадь: **1,2 га** | Статус земли: **Фермерское хозяйство**

Расценка 0% на 1 год. Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для крестьянского фермерского хозяйства. Участок находится в частной собственности. Участок ровный и сухой. Расположен в экологически чистом районе с хорошей транспортной доступностью. ЛЭП проходит на расстоянии до 500 от границ участков. Проезжая дорога круглый год. Оптимальное использование - туристический бизнес, экотуризм, рыболовецкое хозяйство, разведение пчел.

Ипотека от 1 825 Р/мес

ID 948124
Агентство недвижимости

Следи за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

6 фото

6 фотки

Земельный участок	
Код инв.	10:21:0120702:095
Стор.	Участок
Адрес	Республика Карелия, Пряжинский район, Важиная Пристань деревня, 1,2 га, кадастровый номер участка: 10:21:0000000
Вид разрешенного использования	Земельный участок сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	Частная собственность
Балансовый номер	220732101000
Учредитель	1705010000

Уведомление: Мы обновили значок Директ в области уведомлений. По завершении полной синхронизации значок Директ больше не будет... Подробнее

Синхронизация 917 файлов

Улучшить

Объект-аналог №3

КРОВАТЬ КРИСТИНА Интернет Яндекс Почта

В избранное

ипотека
Узнай решение за 10 минут

3 400 000 ₽ 5 313 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон

АЛЕКСАНДР Недвижимость
Агентство недвижимости
Еще 3294 объекта

Ирина Кузнецова
Нет отзывов

32 фото

Площадь: 640 сот. Статус земли: Фермерское хозяйство

EMLS ID 800135205, 74559 Участок расположен в 1,2 км. на север до поселка Матикаселья, к нему подходит две грунтовые дороги 1,2 км. и 1,5 км. от поселка. До озера Руокоярви 200 метров, далее оно впадает в Ладонское озеро. На станции магазин, почта, медпункт. На участке находится старый финский фундамент, в хорошем состоянии, размер фундамента 10 м. *15 м. До таможенного перехода - КПП Варгисля 27 км., до города Сортавала 35 км. Есть возможность расширения до 10 га. Хорошее место для базы отдыха или загородной усадьбы

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Объект-аналог №4

КРОВАТЬ КРИСТИНА Интернет Яндекс Почта

Участок, 265 сот.

Карелия респ., Кондопожский район, Кончезеро село На карте

В избранное

Новый сервис "ЦИАН" Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут

1 530 000 ₽ 5 774 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение

Собственник
ID 13407853

9 фото

Площадь: 265 сот. Статус земли: Фермерское хозяйство

Продается земельный участок с/х назначения 2,651 га. для ведения КФХ. Республика Карелия, Кондопожский район, рядом с д. Большое Вороново (с.Кончезеро). Земля ровная чистая, бывшее колхозное поле. К участку подходит грунтовая дорога. Собственная роща Карельской березы, выход к небольшому озеру. В 70 м напротив по дороге находится действующая тур. база (общий с тур. базой подъезд к участку охраняется). Границы участка закреплены межевыми знаками. За участком начинается природоохранная зона заповедника Кивач. До водопада Кивач 15км, до Суны 300м. До Кондопоги 5 км. до Петрозаводска 55 км.

Аналоги земельные участки под ИЖС

Объект-аналог №1

Участок, 11,3 сот.
Тверская область, Рамешковский район, Андреевское деревня. На карте

50 000 ₽ 4 425 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение

СОВЕТНИК
ID 15329964

Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут

Площадь: 11.3 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Продается земельный участок в 100 км от Твери, д. Андреевское с/п Киверичи Рамешковский р-н. От трассы 8 км грунтовка (постоянно чистится и грейдируется). Проблем с проездом не возникает. Участок находится в удачном месте. В 150 м от участка протекает р. Гордня, в 3 км р. Медведица. В 40 м находится пруд. Участок находится на возвышенности - никогда не затопляется. В шаговой доступности лес. На

Объект-аналог №2

Участок, 18 сот.
Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня. На карте

100 000 ₽ 5 556 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение

Ипотека от 468 ₽/мес
Оставить заявку

ID 16787739

Каталог спецпредложений Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риелтору **ЦИАН** Вход и регистрация

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Недвижимость в Твери > Продажа > Продажа земельных участков в Тверской области > Рамешковский район

10 авг, 12:47 10 просмотров, 0 за сегодня

Красивое место. Лес.река. Жилая деревня. Коммуникации по границе участка. ТОРГ.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

На карте Панорама Похожее рядом

Объект-аналог №3

Участок, 15 сот.
Тверская область, Рамешковский район, Погорельцы деревня. На карте

95 000 ₽ 6 333 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон

Ипотечкой от ЦИАН
Узнай решение за 10 минут

Площадь: 15 сот.

Земельный участок 15 соток деревня Погорельцы, Рамешковского района, Тверской области, от МКАД 170 км, от города Тверь 20 км. Участок расположен в основном бору, в живописном месте, рядом протекают реки Медведица и Кушалка. Круглогодичный подъезд, есть электричество, газ в перспективе. Место в отдалении от шума городов, идеально подходит для организации туристической базы или усадьбы, фермерского хозяйства. Река Медведица одна из чистых и красивых рек России, прозрачная вода, очень много рыбы, ягодные и грибные места, хорошее транспортное сообщение Дмитровское, Ярославское, Ленинградское шоссе. Изменил Тверь. Пл. района Тверь, чл. общ. Тверь. Ровные и высокие участки, расположенные вблизи чл. общ.

Объект-аналог №4

Участок, 18 сот.
Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня. На карте

97 000 ₽ 5 389 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение

Ипотечкой от ЦИАН
Узнай решение за 10 минут

Площадь: 18 сот.

Красивое место. Лес, река. Коммуникации по границе участка

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

На карте | Панорама | Поколение рядом

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010732-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Дуленковой Екатерине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-092398/19**

«27» ноября 2019 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 68 №740365 выдан ОВД Кузино города Москвы 07.10.2006 г.
Адрес регистрации: 121351 г.Москва, ул.Ярцевская, д.14, кп.285
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Патюшина, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «03» декабря 2019 г. по «02» декабря 2020 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек)**.
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **1 100,00 (одна тысяча сто рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» декабря 2019 г.
При исплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации С/Н № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба жизни, здоровью, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Дуленкова Екатерина Сергеевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Бирюков В. В.
Филиал, Московская область, Московская область № 316
Робертство № 77АА-1198593
25.04.2019 г.





Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования на сайте www.ingos.ru

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-073326/19 от «29» октября 2019 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ОнПив Консалтинг» 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А ИНН 7725739271
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «30» октября 2019 года по «29» октября 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как и в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 12 000 (Двенадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» ноября 2019 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «24» октября 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательству, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьям лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований и осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки,

Документы на оцениваемый объект



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69-26-0000022:101
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 33 002 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Григорково, примерно в 320 м от ориентира по направлению на юго-восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-140/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

69-69/010-69/137/002/2016-140/2



Балашов А. Ю.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69-26:0000022-98

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 323 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Григорково, примерно примыкает от ориентира по направлению на северо-восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-138/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

69-69/010-69/137/002/2016-138/2



Балахов А. Ю.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:91

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 200 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Ловцово, примерно в 36м от ориентира по направлению на север.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-136/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

69-69/010-69/137/002/2016-136/2



Балашов А. Ю.

www.rosreestr.ru



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:89

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 223 001 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высокovo, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на запад.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-149/2

Государственный регистратор

(Подпись, и.п.)

69-69/010-69/137/002/2016-149/2



Балашов А. Ю.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69-26-0000022-87

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 139 001 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Ремье, примерно от ориентира по направлению на восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-147/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

69-69/010-69/137/002/2016-147/2



Балашов А. Ю.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:86

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 289 002 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на север.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-142/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

69-69/010-69/137/002/2016-142/2



Балашов А. Ю.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:85

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 102 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Лухино, примерно в 58 м от ориентира и направленно на восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-152/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

69-69/010-69/137/002/2016-152/2



Балашов А. Ю.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(учебовый) номер: 69:26:0000022:81

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 110 998 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, с.Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-127/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Балашов А. Ю.

69-69/010-69/137/002/2016-127/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:74

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 27 001 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Агафонка, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Агафонка. Участок находится примерно от ориентира по направлению на юг.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-123/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

69-69/010-69/137/002/2016-123/2



Балашов А. Ю.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:102

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 134 997 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на юг.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-155/2



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Балашов А. Ю.

69-69/010-69/137/002/2016-155/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0030402:434

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 9 946 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, севернее поселка Ласкала. Земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.д.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1953/2



О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1960/2

Иные участки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Якушева В. В.

№ 040682



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реинвэл
"Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015
№3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой
инвестиционный фонд реинвэл "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042501:312

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 109 593
кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкярантский, урочище
Ванккиппа.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1960/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1963/2

Иные участники общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Мазнева Н. В.

№ 014142



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016
Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рептим "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рептим "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042501:296
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 137 605 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Ванькюнття.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Махара Н. В.

(подпись, м.п.)

10-10/001-10/001/011/2016-1963/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1958/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Мазнева Н. В.



№ 014141



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №2080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042507:228

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, площадь 31 916 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкярантский, восточнее озера Кигельярви. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Малаева Н. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1958/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"
марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-2011/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Михалева Н. В.

№ 014140



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042507:226

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 25 067 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Хаувокалами. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Мазалева Н. В.

10-10/001-10/001/011/2016-2011/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1992/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.д.)



Якушева В. В.

№ 040673



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:10:0160213:199

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли ольскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 34 247 кв. м ; адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лукулансаари, ур. Лукулансаари-I, ур. Роксанпеллот.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1992/2



О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1990/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Якушев В. В.

№ 040678



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:10:0160213:181

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство, общая площадь 34 231 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, о. Луноулансаари, район Мурронкола.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

10-10/001-10/001/011/2016-1990/2

Якушева В. В.



О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1994/2

Иные участки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Якушева В. В.

№ 040676



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайм
"Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015
№3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой
инвестиционный фонд реплайм "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельца
инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:10:0160213:171

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 42 521 кв.
м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, о.
Луокулансаари.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.д.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1994/2



О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-2005/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Мазнев Н. В.

№ 014147



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным
"Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015
№3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого
инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042502:165

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 269 053
кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярвентский район, южнее
озера Руоксарви.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

10-10/001-10/001/011/2016-2005/2

Мазнева Н. В.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"
марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1955/2

Иные участники общей собственности согласно записи Единого государственного
реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

№ 040670



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №5080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владальцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0030401:148

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 1 080 571 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкярантский, участок "Хартювская развилка". Земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, печать)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1955/2



О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-20072.

Ниже участки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Мазеева Н. В.

№ 014137



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репным
"Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015
№3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой
инвестиционный фонд репный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042507:147

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 289 488
кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район,
восточнее озера Хаужкалампи. Земельный участок расположен в западной части кадастрового
квартала 10:05:04 25 07.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

10-10/001-10/001/011/2016-2007/2

Мазева Н. В.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-2017/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мазана Н. В.

№ 014134



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рейтинг
"Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015
№3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой
инвестиционный фонд рейтинг "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0030401:145

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 71 480 кв.
м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Петрозаводский район. Земельный
участок расположен в центральной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Мазина Н. В.

10-10/001-10/001/011/2016-2017/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1965/2

Изъяе участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.л.)



Якушева В. В.

№ 040680



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0030401:144

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 279 519 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкярантский.Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1965/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1967/2.

Иные участки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано.

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Мазьва Н. В.

№ 014143



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016
Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №1080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 10:05:0030401:143
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 279 999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкярантский.Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор _____ Мазова Н. В.

(подпись, и.и.)

10-10/001-10/001/014/2016-1967/2



О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1973/2

Име участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Якушева В. В.

№ 040674



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0030401:142

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 119 874 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкярантский, район озера Тельярви. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.о.)

Жушова В. В.

10-10/001-10/001/01/1/2016-1969/2





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рептим "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рептим "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0030401:141

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 80 516 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярвский район, урочище Янис. Земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1973/2



О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1971/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Мизаев Н. В.

№ 014139



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
• Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0020607:134

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 359 681 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Петкярметский район. Земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:05:02 06 07.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазева Н. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1971/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-2013/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Мазова Н. В.

№ 014136



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016
Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитом "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реитом "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042506:128
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 13 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:05:0042506.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Мизина Н. В.

10-10/001-10/001/011/2016-2013/2

Иные участники общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016:

не зарегистрировано.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Мазина Н. В.

№ 014135



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Прием-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайм "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реплайм "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042506:126

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 249 405 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-2015/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Мазева Н. В.

10-10/001-10/001/011/2016-2015/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1985/2

Иные участки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Михалева Н. В.

№ 014146



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:10-0160213:119

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 103 877 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питъярантский район, остров Лунокансаари, урочище Луноканскола.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Мазова Н. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1985/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1945/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, и.п.)



Якушев В. В.

№ 040686



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:10:0160213:118

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 281 051 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, остров Лукулансаари, урочище Лукулансаари.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1945/2

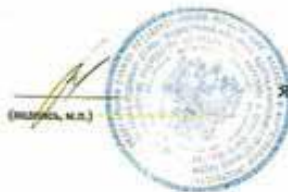
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1981/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Якушева В. В.

№ 040671



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:10:0160213:111

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 133 102 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярвентский район, остров Лукулансаари.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1981/2



О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1998/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Якушева В. В.

№ 040675



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Према-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рептим "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рептим "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0062205-96

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 100 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, западные поселка Уужа, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001.074/2016-1998/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-2001/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016:

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, и.п.)

Мазанова Н. В.



№ 014138



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №2080 от 20.11.2015

• Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(участковый) номер: 10:05:0062205:95

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 255 521 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкярантский, полуостров Ухалонга. Земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:05:06 22 05..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазева Н. В.

10-10/001-10/001/011/2016-2001/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-19762

Иные участки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Мазаева Н. В.

№ 014145



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентной "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0062204:81

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 189 001 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууску.

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

10-10/001-10/001/011/2016-19762

Макаева Н. В.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"
марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1979/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.л.)



Якушева В. В.

№ 040672



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0062204:80

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 108 244 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, район и.п. Ууксу.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1979/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1953/2

Иные участки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Якушева В. В.

№ 040669