

Отчет №463/18/01

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости
комплекса земельных участков общей площадью
6790499,00 кв.м, состоящего из 39 участков,
расположенных по адресу: Тверская обл.,
Рамешковский р-н, Республика Карелия,
Питкярантский р-он**

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №1 от 17.08.2018 г.
к Договору №463/18 от 13.07.2018 г.

Дата составления
Отчета:

24.08.2018 г.

Заказчик:

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

2018 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №463/18/01	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	10
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
1.1.1. <i>Объект исследования</i>	10
1.1.2. <i>Цель оценки</i>	10
1.1.3. <i>Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	10
1.1.4. <i>Определяемый вид справедливой (рыночной) стоимости</i>	10
1.1.5. <i>Дата оценки (определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки)</i>	11
1.1.6. <i>Срок проведения оценки</i>	11
1.1.7. <i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i>	11
1.1.8. <i>Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата</i>	12
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	12
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	13
1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
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	26
2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	26
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
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. <i>Картина экономики. Июль 2018 года.</i>	36
2.6.2. <i>Обзор рынка земельных участков Тверской области.</i>	38
2.6.3. <i>Обзор рынка земельных участков Республики Карелия.</i>	43
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	52
3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	52
3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	52
3.3.1. <i>Затратный подход</i>	52
3.3.2. <i>Сравнительный подход</i>	53
3.3.3. <i>Доходный подход</i>	56
3.3.4. <i>Согласование результатов</i>	58
3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	59
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	81
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	81
4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	86
4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ	87
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ.	92

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №463/18/01

<i>Объект оценки:</i>	Комплекс земельных участков общей площадью 6790499,00 кв.м, состоящий из 39 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 №1 от 17.08.2018 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 Анциферова Михаила Вениаминовича, 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>	24.08.2018 г.
<i>Дата осмотра:</i>	17.08.2018 г.
<i>Номер и дата составления отчета:</i>	№463/18/01 от 24.08.2018 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) 24.08.2018 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	847 221,00
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	3 482 829,00
3	69:26:0000022:83	23 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 57 м от ориентира по направлению на юг	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	721 680,00
4	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	4 064 629,00
5	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	11 516 527,00
6	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	5 539 093,00
7	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	8 607 568,00
8	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	8 886 434,00
9	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	6 275 480,00

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
10	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	11 197 095,00
11	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	12 871 324,00
12	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	1 315 107,00
13	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	5 379 536,00
14	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 902 573,00
15	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 826 122,00
16	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	830 969,00
17	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	9 596 498,00
18	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 699 951,00
19	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	858 164,00

№ 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
20	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	9 910 083,00
21	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	9 186 384,00
22	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	2 946 759,00
23	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	349 547,00
24	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	10 295 579,00
25	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	10 313 259,00
26	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	4 415 343,00
27	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	2 965 662,00
28	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	377 333,00
29	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	2 632 837,00

№ 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
30	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	29 054 609,00
31	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	3 683 320,00
32	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	9 411 656,00
33	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 566 184,00
34	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	9 671 175,00
35	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	2 910 486,00
36	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	5 081 897,00
37	10:10:0160213:199	34 247,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. «Лункулансаари-1», ур. Роксанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 261 427,00
38	10:10:0160213:118	281 051,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	10 352 008,00
39	10:10:0160213:181	34 231,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Мурронкюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 260 837,00

№ 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
					232 065 185,00 руб. (Двести тридцать два миллиона шестьдесят пять тысяч сто восемьдесят пять) рублей 00 копеек
	Итого:				

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.
_____/Е.С. Дуленкова /

Р.Т.
_____/Р.Т. Борисычев/

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факторы и выводы

Параметры	Характеристика
Объект оценки	Комплекс земельных участков общей площадью 6790499,00 кв.м, состоящий из 39 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	24.08.2018 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
• Затратный	Не применялся
• Сравнительный	232 065 185,00
• 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 2. 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 6790499,00 кв.м, состоящий из 39 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 6790499,00 кв.м, состоящий из 39 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он (перечень, состав и описание объекта оценки приведено в Разделе 2.1 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 24.08.2018 г. 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 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 24.08.2018 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 17.08.2018 г. по 24.08.2018 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 3. 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
КПП	772801001
Дата постановки на учёт	05 августа 2005 г.
р/с	40701810300000000207 в ГПБ АО, г. Москва
БИК	044525823

Реквизит	Значение
к/с	30101810200000000823

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 4. 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.</i>
	<i>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>
Паспортные данные	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.</i>
Сведения о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»</i>
Свидетельство о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна свидетельство №01025 от 18.09.2010 г.</i>
Наименование страховой компании	СОАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-075034/17 от 21 ноября 2017 г.</i>
Реквизиты страхового свидетельства	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-075034/17.</i>
Сумма страхования гражданской ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.</i>
Период страхования	<i>с 03 декабря 2017 г. по 02 декабря 2018 г.</i>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	<p>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.</p> <p>Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: СОАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-057907/17 от 06 сентября 2017 г. Период страхования: с 24 октября 2017 г. по 23 октября 2018 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)</p>
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 №1 от 17.08.2018 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 Анциферова Михаила Вениаминовича, 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 463/18/01. Датой составления Отчета является 24.08.2018 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, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 2014 год и плановый период 2015-2016 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 5. 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 6. 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
---	--	----------

<p><i>Сопоставление данных об Объекте оценки</i></p>	<p>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)</p>	<p>Проведено</p>
<p><i>Установление данных об обременениях на Объект оценки</i></p>	<p>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 сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)</p>	<p>Проведено</p>
<p><i>Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым</i></p>	<p>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)</p>	<p>Проведено</p>
<p><i>Установление иных сведений</i></p>	<p>Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки</p>	<p>Проведено</p>

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 6790499,00 кв.м, состоящий из 39 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он.

Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в следующей таблице.

Таблица 7. 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	Владельцы инвестиционных паев 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	Владельцы инвестиционных паев 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	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:83	23 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 57 м от ориентира по направлению на юг	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км
4	Владельцы инвестиционных паев 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
5	Владельцы инвестиционных паев 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
6	Владельцы инвестиционных паев 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

№ 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
7	Владельцы инвестиционных паев 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
8	Владельцы инвестиционных паев 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
9	Владельцы инвестиционных паев 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
10	Владельцы инвестиционных паев 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
11	Владельцы инвестиционных паев 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
12	Владельцы инвестиционных паев 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-восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км
13	Владельцы инвестиционных паев 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

№ 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
14	Владельцы инвестиционных паев 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
15	Владельцы инвестиционных паев 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
16	Владельцы инвестиционных паев 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
17	Владельцы инвестиционных паев 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
18	Владельцы инвестиционных паев 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
19	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянъярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
20	Владельцы инвестиционных паев 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
21	Владельцы инвестиционных паев 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
22	Владельцы инвестиционных паев 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
23	Владельцы инвестиционных паев 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
24	Владельцы инвестиционных паев 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
25	Владельцы инвестиционных паев 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
26	Владельцы инвестиционных паев 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
27	Владельцы инвестиционных паев 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

№ 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
28	Владельцы инвестиционных паев 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
29	Владельцы инвестиционных паев 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
30	Владельцы инвестиционных паев 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
31	Владельцы инвестиционных паев 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
32	Владельцы инвестиционных паев 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
33	Владельцы инвестиционных паев 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
34	Владельцы инвестиционных паев 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

№ 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
35	Владельцы инвестиционных паев 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
36	Владельцы инвестиционных паев 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
37	Владельцы инвестиционных паев 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
38	Владельцы инвестиционных паев 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
39	Владельцы инвестиционных паев 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 оценке 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 Иваньковское, 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.

РАМЕШКОВСКИЙ РАЙОН



Ремешковский 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 Ремешковского района.

Ремешковский 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 Ремешковского 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.

Ремешковский 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 промышленного

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.

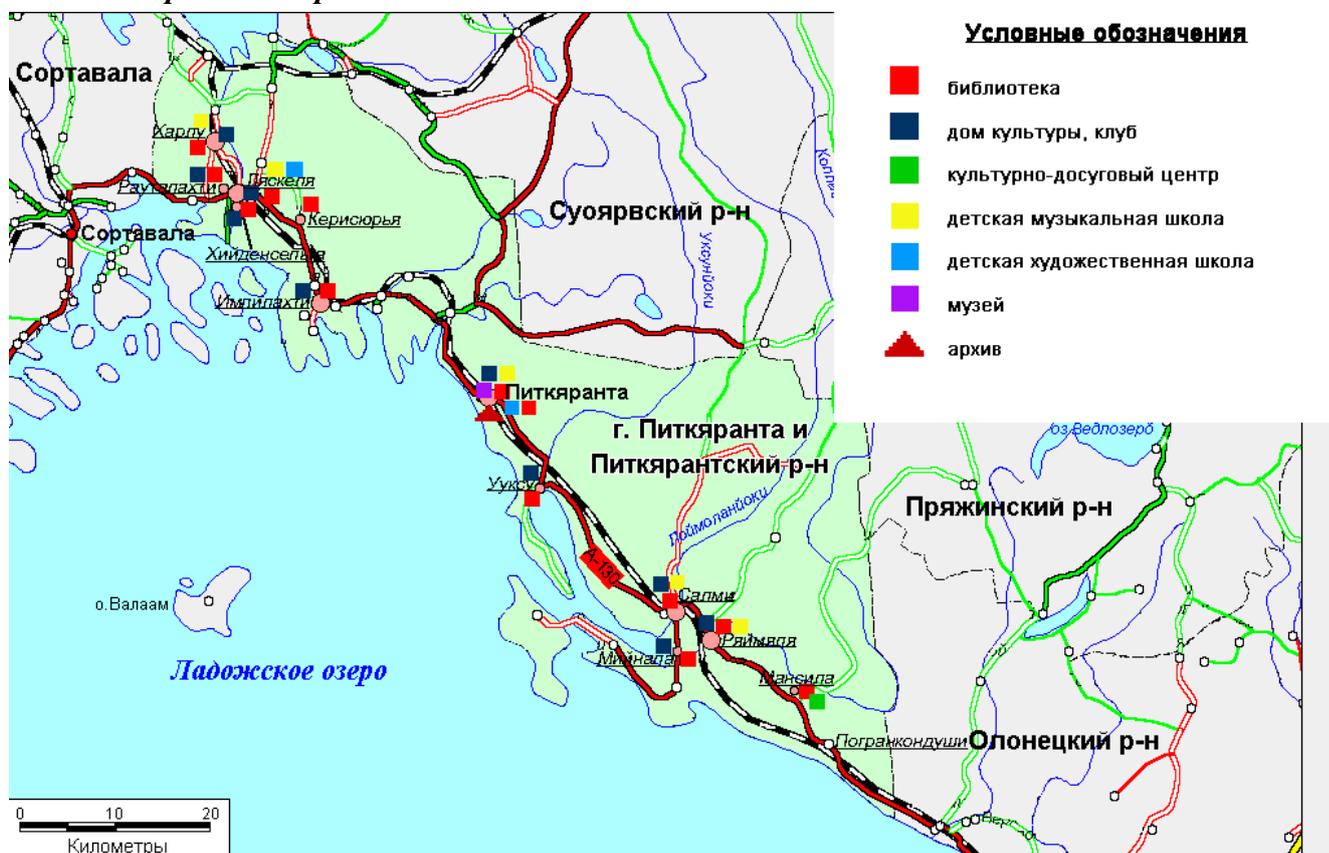
Из полезных ископаемых в Карелии добывают шунгит, сырье, строительный камень, песок. На территории республики много ГЭС, что объясняется большим количеством рек. Всего в Карелии 18 ГЭС, на долю которых приходится более 70% электроэнергии, вырабатываемой в регионе.

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 8. 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 ЭКОНОМИКИ. ИЮЛЬ 2018 ГОДА.²

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2–3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

² Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc

Производственная активность

С учетом сильной статистики за апрель–май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за 1кв18 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4–0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.



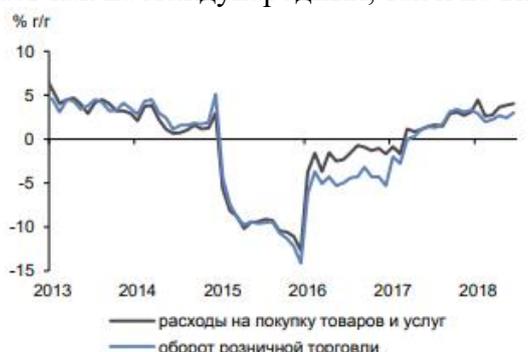
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Наряду с торговлей и сферой услуг, проведение в городах России матчей Чемпионата мира по футболу оказало позитивное влияние и на показатели транспортной отрасли. По данным РЖД, рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования в июне ускорился до 15,6 % г/г с 7,0 % г/г в мае. По данным Росавиации, темп роста авиaperезвозок в июне составил 10,4 % г/г по сравнению с 8,7 % г/г месяцем ранее, при этом активизация спроса наблюдалась как на международных, так и на внутренних направлениях.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

В июне расширение структурного профицита ликвидности приостановилось. За июнь структурный профицит ликвидности снизился на 0,1 трлн. руб. (до 3,5 трлн. руб. по состоянию на 1 июля). Причиной послужил рост спроса на ликвидность со стороны банков, которые за прошедший месяц увеличили объем средств на корсчетах на 0,2 трлн. рублей. Со стороны предложения основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+294 млрд. рублей в июне). Приток ликвидности по бюджетному каналу был частично компенсирован сезонным ростом наличных денег в обращении в связи с началом периода летних отпусков.

В мае наблюдался рост ставок по банковским операциям в основных сегментах кредитного рынка. Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года выросли с 5,8% в апреле до 6,0% в мае (первое повышение с начала года). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года также увеличились (до 8,6% в мае с 8,5% в апреле). Вместе с тем снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования в мае–июне продолжилось.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

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 переменено 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).

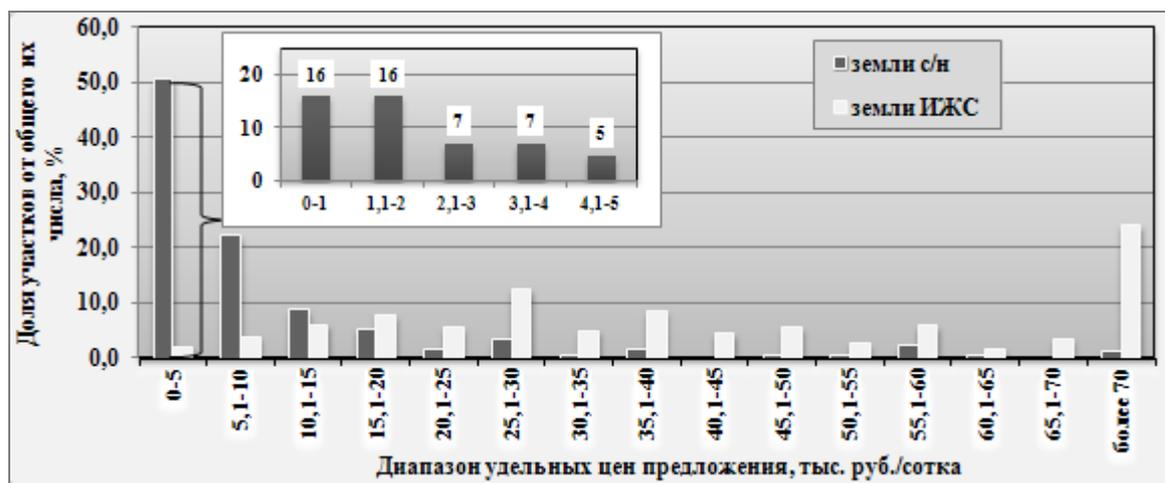


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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)

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 9. Интервалы стоимости земельных участков

Объект исследования	Среднее значение	Максимальное значение	Минимальное значение
Цена продажи, руб./сотка	10 906	20 432	5 556

Таблица 10. 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, Весьегонский район, Крешнево деревня	Продаю земельный участок 11 соток в районе Рыбинского водохранилища. Тверская область, Весьегонский район, д. Крешнево. От Весьегонска 4 км, от Москвы 420 км, Ярославское или Ленинградское направление. Земли населенных пунктов (ИЖС). Электричество по границе участка, река Кесьма 500 м. Собственность. Проведено межевание. Документы готовы. Цена указана за весь участок.	11,0	90 000	8 182	https://tver.cian.ru/sale/suburban/186934787/
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, Старицкий район, Сасынье деревня	Продается участок в ДНТ Солнечный берег. Участок площадью по 27 соток правильной формы, сухой, ровный. Коммуникации: электричество, летний водопровод. ДНТ Солнечный берег расположено на 1 линии реки Волга, хорошая экология. Круглогодичный подъезд, транспортная доступность по Старицкому шоссе.	27	270 000	10 000	https://tver.cian.ru/sale/suburban/164819017/
4	Тверская область, Торжокский район, Большое Святцово деревня	Земельный участок в деревне Телицино (район д. Большое Святцово), деревня небольшая жилая, участок площадью 23 сотки, правильной формы, предназначен для жилищного строительства, открывается прекрасный вид на берег реки, очень красивые места для дачного дома, в деревню круглогодичный подъезд, от города около 30 км., участок в собственности, на противоположном берегу реки деревня Боровое	23	140 000	6 087	https://tver.cian.ru/sale/suburban/191666727/
5	Тверская область, Калязинский район, Селищи деревня	Продаю участок в аренде под ИЖС площадью 15 соток на второй линии деревни. Электричество по границе, оформлено. На участке имеется хозяйственная постройка - сарай, площадью 24 кв. м. Арендная плата - 21000 р./год, после возведения дома администрация разрешает оформление в собственность	15	250 000	16 666	https://tver.cian.ru/sale/suburban/184658137/
6	Тверская область, Калининский район, Кумордино деревня	Участок 3780 кв.м располагается в деревне Кумордино Медновского сельского поселения, на самом краю. Деревня большая, есть автобусное сообщение с Тверью. До леса 500 м, до реки Тьмаки один километр, виды на реку - на фотографии. Много грибов, ягод (черника, земляника). Отличная рыбалка, раки.	37,8	650 000	17 196	https://tver.cian.ru/sale/suburban/159277773/

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

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
7	Тверская область, Старицкий район, Матюково деревня	Участок в деревне на самом берегу Волги. Электричество на участке, центральный водопровод, телефон, вариант проезда на общественном транспорте (автобус + частная паромная переправа), автомагазин. Газа в деревне нет (в проекте на 2018 год). Подъезд - 6 км хорошая грунтовая дорога до асфальта (пескогравийная смесь + грейдер регулярно). ИЖС и ЛПХ, ПМЖ	44	899 000	20 432	https://tver.cian.ru/sale/suburban/23439090/
8	Тверская область, Калязинский район, Берегово деревня	Участок под строительство на берегу реки Нерль. Участок примыкает к деревне Берегово. Круглогодичный подъезд к участку, с которого открывается шикарный вид на церковь, расположенную на противоположном берегу реки. До берега примерно 250 метров. Экологически чистые места. Прекрасная рыбалка. Река Нерль является правым притоком Волги.	12	140 000	11 667	https://tver.cian.ru/sale/suburban/173969127/
9	Тверская область, Калининский район, Эммаусское с/пос., Ошурково деревня	Земельный участок 15 соток земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства и ИЖС в д. Ошурково в 5 км от города направление - Эммаус, в сторону Москвы. Деревня жилая, подъезд к участку круглый год, стоит в плане газификации Калининского района. Участок на окраине деревни, первая линия, не разработан. Удобно строится, подъезд к участку с трех сторон	15	200 000	13 333	https://tver.cian.ru/sale/suburban/170505292/
10	Тверская область, Кашинский район, Мизгирево деревня	Тверская область, Кашинский р-он, д. Мизгирево. 10 км от г. Кашин, 11 км от речки Волга, зимой хороший подъезд, есть колодец, свет 15квт, ИЖС, домовая книга	40	329 000	8 225	https://tver.cian.ru/sale/suburban/190360287/
11	Тверская область, Зубцовский район, Кулотино деревня	Продаю три смежных участка (2665+2500+1770). Граница Московской и Тверской области. Тверская область Зубцовский район с/п Дорожаевской , д Кулотино. Участки расположены в жилой деревне, на берегу реки. Рядом лес. Электричество по границе.	70	450 000	6 429	https://tver.cian.ru/sale/suburban/155351742/
12	Тверская область, Калининский район, Изворотень деревня	Земельные участки от 10 соток, д. Изворотень, ИЖС. Первая линия на р. Тверца.	10	80 000	8 000	https://tver.cian.ru/sale/suburban/186354081/
13	Тверская область, Кимрский район, Гайново деревня	Продается участок 15 соток в тихой деревеньке с чистым воздухом и тихим шелестом травы. Участок прямоугольной формы, есть все необходимые документы. Асфальтовый подъезд к участку.	15	150 000	10 000	https://tver.cian.ru/sale/suburban/169476045/

2.6.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ.

Анализ рынка загородной недвижимости республики Карелия

Петрозаводск - столица республики Карелия, уютно раскинувшаяся вдоль берега Онежского озера, - является одним из самых перспективных городов северо-запада страны, чему немало способствует его географическое и геополитическое положение:



Расстояние до Санкт-Петербурга — 398 км, до границы с Евросоюзом и соседней Финляндией всего - 300 км, до Москвы - 925 км.

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.

Жилищное строительство

На Петрозаводск выпадает основная доля вводимого жилья по Карелии. Объем ввода жилья в столице в 2012 году составил - 44 многоквартирных жилых дома общей площадью 120 тыс. кв. м и 71 индивидуальный жилой дом площадью 14 тыс. кв. м.

Крупные строительные компании республики сконцентрированы на реализации проектов в сфере многоэтажного строительства. На сегодняшний день разрабатывается и реализуется 4 проекта по строительству многоэтажных жилых микрорайонов и 3 проекта по строительству жилых домов средней этажности (3 этажа или блок-секции).

Строительство индивидуальных домов носит не организованный характер. Основная масса предложений (95%) по покупке коттеджей относится к вторичному рынку жилья.

Рынок пригородной индивидуальной недвижимости находится в эмбриональном состоянии и представляет собой свободную нишу с быстрорастущим спросом, а также полным отсутствием предложений в сегменте организованных коттеджных поселков.

На территории соседней Ленинградской области только с февраля по август 2012 года было запущено 24 проекта по строительству коттеджных поселков в различных ценовых категориях. Всего в Ленобласти реализуются или реализованы почти 350 проектов загородного малоэтажного строительства.

Средняя стоимость по Карелии:

- 3-х комнатной квартиры (80 кв.м) в спальном микрорайоне - 3,5 млн.
- двухуровневой блок-секции (120 кв.м) в черте города - 6 млн.
- Индивидуального жилого дома (120 кв.м) в радиусе 30 км. от города, 2007-2010 года постройки - 7 млн.

По результатам маркетингового анализа рынка жилищного строительства, а также результатам интервьюирования агентств/агентов по недвижимости сделан вывод о высоком спросе на новые индивидуальные жилые дома в рамках организованных коттеджных поселков в ценовом сегменте от 7 до 10 млн. рублей, средней площадью 150 кв.м.

Потенциальный спрос на 2013-2015 гг. составляет от 500 до 600 коттеджей.

Земельные участки:

Средняя стоимость участка:

- 10 соток, радиус 30 км. от города – 400 тыс.
- 10 соток на берегу водоема, радиус 50 км. 800 –тыс.
- 10 соток, радиус 17 км, у водоема – от 1,5 млн.
- 10 соток в организованном коттеджном поселке на берегу озера.

На основании опросов посетителей агентств недвижимости города Петрозаводска в период с 01.2012 по 02.2013 можно выявить тенденции покупательских ожиданий и предпочтений. Агентства недвижимости, участвовавшие в опросе, в год посещают более 1000 человек, при этом:

30% всех посетителей готовы рассмотреть жилье в пригороде как альтернативу городским квадратным метрам.

60% посетителей агентств – молодые люди и девушки в возрасте до 35 лет, состоящие в браке.

Стабильно увеличивается число семей с детьми: весной прошлого года их было 30%, сейчас – почти 40%.

Более половины гостей агентств заявляют совокупный доход на семью - 65-100 тыс. р. в месяц. Почти в два раза с весны 2012 года увеличилось число посетителей с доходом более 100 тыс. р., сейчас это – 1/3 аудитории Агентств недвижимости.

Вместе с этим, стабильно растет число тех, кто готов к 100% оплате покупки дома или квартиры, сейчас это 20% посетителей, участвовавших в опросе.

Также можно отметить повышенную готовность населения Петрозаводска приобретать недвижимость на самом начальном этапе строительства. Уже на стадии закладки фундамента готовы приобрести недвижимость более 50% опрошенных, что в частности обусловлено дефицитом предложений на рынке загородной недвижимости.

Треть клиентуры агентств недвижимости, предлагающих загородную недвижимость составляют гости республики из Санкт-Петербурга и Москвы.

Таблица 11. Интервалы стоимости земельных участков Республики Карелия

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

Таблица 12. Предложения о продаже земельных участков Республики Карелия⁴

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Карелия респ., Сортавальский район, Маткаселькя поселок	Участок расположен в 2 км. на север от поселка Маткаселькя - 5 застава. Участок граничит с одной стороны с Гослесфондом, с другой примыкает к автодороге, соседей нет. Участок изолирован, с правом строительства жилого дома и хозяйственных построек и инженерных сооружений. Электричества нет, до трансформатора 2 км. Земли бывшего совхоза, проведены мелиоративные работы, засеяны многолетними травами. До станции, магазина и почты 3 км.	240	1 200 000	5 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/160935653/
2	Карелия респ., Лахденпохский район, Терваярви поселок	На скалистом берегу когда-то финского озера Терваярви, в окружении чудесного карельского леса, под чистейшим голубым небом, расположен участок - приобретаемый, Вы сможете организовать прибыльный туристический бизнес, фермерское хозяйство или личную усадьбу.	3 000	18 000 000	6 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/189825273/
3	Карелия респ., Сортавальский район, Маткаселькя поселок	Участок расположен в 1,2 км. на север до поселка Маткаселькя, к нему подходит две грунтовые дороги 1,2 км. и 1,5 км. от поселка. До озера Руокоярви 200 метров, далее оно впадает в Ладожское озеро.	640	3 400 000	5 313	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/160935663/
4	Карелия респ., Кондопожский район, Кончезеро село	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	265	1 530 000	5 774	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/163270799/
5	Карелия респ., Лахденпохский район, Оппола поселок	Продаётся отличный земельный участок, 4 га, для сельскохозяйственного производства, на первой линии озера. Участок ровный, сухой, разработан. Рядом (3 км) город Лахденпохья с развитой инфраструктурой (жд станция, поликлиника, магазины, школа, детский сад, почта, сбербанк, бензозаправки). Участок в собственности, межевание проведено, документы готовы к продаже.	705	700 000	993	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/160942577/

⁴ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
6	Карелия респ., Лахденпохский район, Парконмяк и поселок	Продаётся отличный земельный участок, 4 га, для сельскохозяйственного производства, на первой линии озера. Участок ровный, сухой, разработан. Рядом (3 км) город Лахденпохья с развитой инфраструктурой (жд станция, поликлиника, магазины, школа, детский сад, почта, сбербанк, бензозаправки). Участок в собственности, межевание проведено, документы готовы к продаже.	400	970 000	2 425	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/165596135//
7	Карелия респ., Лахденпохский район, Райвио поселок	Карелия, Лахденпохский район, район поселка Райвио продается земельный участок 12,65 гектар для ведения крестьянского хозяйства. Собственность. Состоит из четырех участков площадями 1,8 га, 1,9 га, 4 га, 5 га. Можно приобрести как вместе, так и по отдельности. Занимает площади лесов, полей, первой береговой линии лесных озер. Хороший подъезд. Финские фундаменты.	1 265	3 999 000	3 161	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/191768980/
8	Карелия респ., Кондопожский район, Суна деревня	Продается земельный участок располагающийся вдоль северного берега озера Каштомозера. Общая площадь участка 7,8 га. Земли сель/хоз назначения для организации крестьянского хозяйства. Использовали для заготовки сена. Дороги нет, но есть возможность добраться вдоль берега озера. До деревни Суна 8 км.	780	3 000 000	3 846	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/189127579/
9	Карелия респ., Пряжинский район, Важинская Пристань деревня	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	78	390 000	5 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/180399377/
10	Карелия респ., Пряжинский район, Важинская Пристань деревня	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.	100	490 000	4 900	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/180396596/
11	Карелия респ., Лахденпохский район, Лумиваара поселок	Продаётся земельный участок площадью 5, 5 га в Республике Карелии, на берегу глухого озера живописного места. В 2-х км от Ладожского озера	550	4 000 000	7 273	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/167062533//
12	Карелия респ., Лахденпохья	Продаётся отличный участок, семьсот пятьдесят соток, на первой линии Ладожского озера, в пятнадцати километрах от города Лахденпохья. Участок ровный, сухой, разработан, состоит из двух смежных участков (400 соток, цена: 4,55 млн. руб.; 350 соток, цена: 1,99 млн. руб.).	750	6 555 000	8 740	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/168694786/

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
13	Карелия респ., Лахденпохья	Карелия, Лахденпохский район, 177 километров от Санкт-Петербурга продается уникальный, живописный земельный участок 3,4 гектара для ведения фермерского хозяйства на первой линии озера Роккалампи с южной стороны и лесной скалой с северной. В одном километре от поселка Ихоярвенкюля. Собственность. Грибные и ягодные леса	340	1 400 000	4 118	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/189127348/

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 2017 г. СРК-17, таб. 61, стр. 100. Исходная таблица представлена ниже.

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 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).

В процессе интервьюирования копаний по продаже земельных участков в Тверской области (компания «tais-land», <http://www.tais-land.ru/> тел.: 8(495)660-75-88, Наталья; компания «Тверзем» <http://www.tverzem.ru>, тел.: 8(495)971-28-95, Елена, Виктор), было определено, что при удалении более чем на 50 км от областного центра изменение стоимости земельных участков может составлять от 5% до 15%.

Водные объекты:

Приближенность к водоемам существенно увеличивает стоимость земельного участка. Величина корректировка 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 кв.м объектов аналогичных оцениваемому;

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

Таблица 13. 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/
	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	

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.

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 меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

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

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		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

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 14. 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 15. 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, Весьегонский район, Крешнево деревня	Продаю земельный участок 11 соток в районе Рыбинского водохранилища. Тверская область, Весьегонский район, д. Крешнево. От Весьегонска 4 км, от Москвы 420 км, Ярославское или Ленинградское направление. Земли населенных пунктов (ИЖС). Электричество по границе участка, река Кесьма 500 м. Собственность. Проведено межевание. Документы готовы. Цена указана за весь участок.	11,0	90 000	8 182	https://tver.cian.ru/sale/suburban/186934787/
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, Старицкий район, Сасынье деревня	Продается участок в ДНТ Солнечный берег. Участок площадью по 27 соток правильной формы, сухой, ровный. Коммуникации: электричество, летний водопровод. ДНТ Солнечный берег расположено на 1 линии реки Волга, хорошая экология. Круглогодичный подъезд, транспортная доступность по Старицкому шоссе.	27	270 000	10 000	https://tver.cian.ru/sale/suburban/164819017/
4	Тверская область, Торжокский район, Большое Святцово деревня	Земельный участок в деревне Телицино (район д. Большое Святцово), деревня небольшая жилая, участок площадью 23 сотки, правильной формы, предназначен для жилищного строительства, открывается прекрасный вид на берег реки, очень красивые места для дачного дома, в деревню круглогодичный подъезд, от города около 30 км., участок в собственности, на противоположном берегу реки деревня Боровое	23	140 000	6 087	https://tver.cian.ru/sale/suburban/191666727/

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

Таблица 16. Краткая характеристика объектов-аналогов расположенных в Республике Карелия⁹

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Карелия респ., Сортавальский район, Маткаселья поселок	Участок расположен в 2 км. на север от поселка Маткаселья - 5 застава. Участок граничит с одной стороны с Гослесфондом, с другой примыкает к автодороге, соседей нет. Участок изолирован, с правом строительства жилого дома и хозяйственных построек и инженерных сооружений. Электричества нет, до трансформатора 2 км. Земли бывшего совхоза, проведены мелиоративные работы, засеяны многолетними травами. До станции, магазина и почты 3 км.	240	1 200 000	5 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/160935653/
2	Карелия респ., Лахденпохский район, Терваярви поселок	На скалистом берегу когда-то финского озера Терваярви, в окружении чудесного карельского леса, под чистейшим голубым небом, расположен участок - приобретаемый, Вы сможете организовать прибыльный туристический бизнес, фермерское хозяйство или личную усадьбу.	3 000	18 000 000	6 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/189825273/
3	Карелия респ., Сортавальский район, Маткаселья поселок	Участок расположен в 1,2 км. на север до поселка Маткаселья, к нему подходит две грунтовые дороги 1,2 км. и 1,5 км. от поселка. До озера Руокоярви 200 метров, далее оно впадает в Ладожское озеро.	640	3 400 000	5 313	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/160935663/
4	Карелия респ., Кондопожский район, Кончезеро село	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	265	1 530 000	5 774	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/163270799/

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

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 кв.м объектов аналогичных оцениваемому;

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

Таблица 17. 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 удаленность от областного/районного центра

По данным предоставленным Заказчиком, ряд земельных участков находится на отделении от областных центров, что понижает стоимость данных объектов.

Исходя из аналитики рынка земельных участков Республики Карелия (стр. 45 настоящего Отчета), было выявлено, что при расположении земельных участков на удалении до 50 км от областного центра – происходит не существенное изменение стоимости земельных участков.

В процессе интервьюирования копаний по продаже земельных участков в Тверской области (компания «tais-land», <http://www.tais-land.ru/> тел.: 8(495)660-75-88, Наталья; компания «Тверзем» <http://www.tverzem.ru>, тел.: 8(495)971-28-95, Елена, Виктор), было определено, что при удалении более чем на 50 км от областного центра изменение стоимости земельных участков может составлять от 5% до 15%. В рамках настоящего Отчета, к расчетам оценщик принимает усредненную величину представленного диапазона в размере 10%.

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 18. 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 19. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество корректировок по объектам-аналогам	3	3	3	3
Общее количество корректировок	12			
Весовой коэффициент, %	25	25	25	25

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

Таблица 20. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков расположенных в Тверской области в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сотка		8 182	5 556	10 000	6 087
<i>Передаваемые права на земельный участок</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		8 182	5 556	10 000	6 087
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		8 182	5 556	10 000	6 087
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		8 182	5 556	10 000	6 087
<i>Дата предложения</i>	24.08.2018 г.	Август 2018 г.	Август 2018 г.	Август 2018 г.	Август 2018 г.
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		8 182	5 556	10 000	6 087
<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		7 159	4 862	8 750	5 326

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<i>Адрес местоположения</i>	Тверская область, Рамешковский район	Тверская область, Весьегонский район, Крешнево деревня	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Тверская область, Старицкий район, Сасынье деревня	Тверская область, Торжокский район, Большое Святцово деревня
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		7 159	4 862	8 750	5 326
<i>Близость к водным объектам</i>	более 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка, %		-27	-27	-27	-27
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 226	3 549	6 388	3 888
<i>Общая площадь, сотка</i>		11	18	27	23
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 226	3 549	6 388	3 888
<i>Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры</i>		Подведена автодорога. Электричество по границе	Подведена автодорога. Электричество и газ по границе	Подведена автодорога. Водоснабжение и электричество	Подведена автодорога. Электричество и границе
Автодорога	Да	0	0	0	0
Газификация	Нет	0	-8,75	0	0
Электрификация	Нет	-8,75	-8,75	-17,50	-8,75
Водоснабжение	Нет	0	-6,25	-12,50	0
Общая корректировка, %		-8,75	-23,75	-30,00	-8,75
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 769	2 706	4 472	3 548
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		25,00	25,00	25,00	25,00

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб./сотка		3 873,75			

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков расположенных в Республике Карелия в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сотка		5 000	6 000	5 313	5 774
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 000	6 000	5 313	5 774
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 000	6 000	5 313	5 774
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 000	6 000	5 313	5 774
Дата предложения	24.08.2018 г.	Август 2018 г.	Август 2018 г.	Август 2018 г.	Август 2018 г.
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 000	6 000	5 313	5 774
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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 375	5 250	4 649	5 052
<i>Адрес местоположения</i>	Республика Карелия, Питкярантский район	Карелия респ., Сортавальский район, Маткаселькя поселок	Карелия респ., Лахденпохский район, Тервяярви поселок	Карелия респ., Сортавальский район, Маткаселькя поселок	Карелия респ., Кондопожский район, Кончезеро село
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 375	5 250	4 649	5 052
<i>Близость к водным объектам</i>	до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 375	5 250	4 649	5 052
<i>Общая площадь, сотка</i>		240	3 000	640	265
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 375	5 250	4 649	5 052
<i>Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры</i>		Подведена автодорога.	Подведена автодорога. Газ. Электричество по границе	Подведена автодорога. Электричество	Подведена автодорога. Газ. Электричество по границе
Автодорога	Да	0	0	0	0
Газификация	Нет	0	-17,50	-17,50	-17,50
Электрификация	Нет	0	-8,75	0	-8,75
Водоснабжение	Нет	0	0	-12,50	-12,50
Общая корректировка, %		0	-26,25	-30,00	-38,75
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 375	3 872	3 254	3 094
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		25,00	25,00	25,00	25,00

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб./сотка			3 683,32		

Таблица 22. Расчет итоговой справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки

№ п/п	Кadaстровый 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	3 873,75	0,81	1,00	1,00	3 137,74	847 221,00
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	3 873,75	0,81	1,00	1,00	3 137,74	3 482 829,00
3	69:26:0000022:83	23 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 57 м от ориентира по направлению на юг	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км	3 873,75	0,81	1,00	1,00	3 137,74	721 680,00
4	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	3 873,75	0,81	1,27	1,00	3 984,93	4 064 629,00
5	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	3 873,75	0,81	1,27	1,00	3 984,93	11 516 527,00
6	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	3 873,75	0,81	1,27	1,00	3 984,93	5 539 093,00

№ п/п	Катастровый 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	69:26:0000022:88	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	3 873,75	0,81	1,27	1,00	3 984,93	8 607 568,00
8	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	3 873,75	0,81	1,27	1,00	3 984,93	8 886 434,00
9	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	3 873,75	0,81	1,00	1,00	3 137,74	6 275 480,00
10	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	3 873,75	0,81	1,27	1,00	3 984,93	11 197 095,00
11	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	3 873,75	0,81	1,27	1,00	3 984,93	12 871 324,00
12	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	3 873,75	0,81	1,27	1,00	3 984,93	1 315 107,00

№ п/п	Кadaстровый 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	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	3 873,75	0,81	1,27	1,00	3 984,93	5 379 536,00
14	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	4 902 573,00
15	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханколя	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	3 826 122,00
16	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	3 683,32	1,00	1,00	0,90	3 314,99	830 969,00
17	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	3 683,32	1,00	1,00	0,90	3 314,99	9 596 498,00
18	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	3 683,32	1,00	0,73	1,00	2 688,82	3 699 951,00

№ п/п	Кadaстровый 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	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянъярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	3 683,32	1,00	0,73	1,00	2 688,82	858 164,00
20	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	9 910 083,00
21	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	9 186 384,00
22	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	3 683,32	1,00	0,73	1,00	2 688,82	2 946 759,00
23	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	3 683,32	1,00	0,73	1,00	2 688,82	349 547,00
24	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	10 295 579,00
25	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	10 313 259,00

№ п/п	Кadaстровый 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	10:05:0030401:142	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	4 415 343,00
27	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	2 965 662,00
28	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	3 683,32	1,03	1,00	1,00	3 793,82	377 333,00
29	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	2 632 837,00
30	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	3 683,32	1,00	0,73	1,00	2 688,82	29 054 609,00
31	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	3 683 320,00

№ п/п	Кadaстровый 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.
32	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	9 411 656,00
33	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	1 566 184,00
34	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	3 683,32	1,00	0,73	1,00	2 688,82	9 671 175,00
35	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	3 683,32	1,00	0,73	1,00	2 688,82	2 910 486,00
36	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	3 683,32	1,00	0,73	1,00	2 688,82	5 081 897,00
37	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	1 261 427,00
38	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	10 352 008,00
39	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	3 683,32	1,00	1,00	1,00	3 683,32	1 260 837,00

№ 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.
					Итого:							232 065 185,00

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При проведении расчетов для определения стоимости оцениваемого объекта был применен один из возможных подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 23. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Комплекс земельных участков общей площадью 6790499,00 кв.м, состоящий из 39 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он	-	232 065 185,00	-

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. В рамках настоящего отчета расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов с применением доходного подхода не производился.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает стоимость оцениваемого недвижимого имущества. В связи с этим, оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес равный 100%.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. В то же время, преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Также специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения. В рамках настоящего отчета расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов с применением затратного подхода не производился.

Результаты расчета итоговой справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта приведены в следующей таблице:

Таблица 24. Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.						Средневзвешенное значение справедливой (рыночной) стоимости, руб.
	Затратный подход	Уд. вес, %	Сравнительный подход	Уд. вес, %	Доходный подход	Уд. вес, %	
Комплекс земельных участков общей площадью 6790499,00 кв.м, состоящий из 39 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он	-	0	232 065 185,00	100	-	0	232 065 185,00

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой комплекс земельных участков общей площадью 6790499,00 кв.м, состоящий из 39 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) 24.08.2018 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	847 221,00
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	3 482 829,00
3	69:26:0000022:83	23 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 57 м от ориентира по направлению на юг	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	721 680,00

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
4	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	4 064 629,00
5	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	11 516 527,00
6	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	5 539 093,00
7	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	8 607 568,00
8	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	8 886 434,00
9	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	6 275 480,00
10	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	11 197 095,00
11	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	12 871 324,00
12	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	1 315 107,00
13	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	5 379 536,00

№ 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
14	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 902 573,00
15	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	3 826 122,00
16	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	830 969,00
17	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	9 596 498,00
18	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 699 951,00
19	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	858 164,00
20	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	9 910 083,00
21	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	9 186 384,00
22	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	2 946 759,00
23	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	349 547,00

№ 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
24	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	10 295 579,00
25	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	10 313 259,00
26	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	4 415 343,00
27	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	2 965 662,00
28	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	377 333,00
29	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	2 632 837,00
30	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	29 054 609,00
31	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	3 683 320,00
32	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	9 411 656,00

№ 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
33	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 566 184,00
34	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	9 671 175,00
35	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	2 910 486,00
36	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	5 081 897,00
37	10:10:0160213:199	34 247,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. «Лункулансаари-1», ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 261 427,00
38	10:10:0160213:118	281 051,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	10 352 008,00
39	10:10:0160213:181	34 231,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Мурронкюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 260 837,00
	Итого:				232 065 185,00 руб. (Двести тридцать два миллиона шестьдесят пять тысяч сто восемьдесят пять) рублей 00 копеек

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 6790499,00 кв.м, состоящий из 39 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) 24.08.2018 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	847 221,00
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	3 482 829,00
3	69:26:0000022:83	23 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 57 м от ориентира по направлению на юг	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	721 680,00
4	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	4 064 629,00
5	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	11 516 527,00

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
6	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	5 539 093,00
7	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	8 607 568,00
8	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	8 886 434,00
9	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	6 275 480,00
10	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	11 197 095,00
11	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	12 871 324,00
12	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	1 315 107,00
13	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	5 379 536,00
14	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 902 573,00
15	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 826 122,00

№ 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
16	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	830 969,00
17	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	9 596 498,00
18	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкянпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 699 951,00
19	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	858 164,00
20	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	9 910 083,00
21	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	9 186 384,00
22	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкянпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	2 946 759,00
23	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	349 547,00
24	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	10 295 579,00
25	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	10 313 259,00

№ 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
26	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	4 415 343,00
27	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	2 965 662,00
28	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	377 333,00
29	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	2 632 837,00
30	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	29 054 609,00
31	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	3 683 320,00
32	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	9 411 656,00
33	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 566 184,00
34	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	9 671 175,00
35	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	2 910 486,00

№ 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
36	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	5 081 897,00
37	10:10:0160213:199	34 247,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. «Лункулансаари-1», ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 261 427,00
38	10:10:0160213:118	281 051,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	10 352 008,00
39	10:10:0160213:181	34 231,00	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Мурронкюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 260 837,00
	Итого:				232 065 185,00 руб. (Двести тридцать два миллиона шестьдесят пять тысяч сто восемьдесят пять) рублей 00 копеек

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»



М.П.

Р.Г. Борисычев

5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ.

Аналоги

Объекты-аналоги, расположенные в Тверской области
Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the website tver.cian.ru/sale/suburban/186934787/. The main image is a satellite map of a plot. Below it, there are two smaller photos. The text describes a 11-hectare plot in the Rybinsk water reservoir area, near the village of Krashnevo. The plot is intended for individual residential construction. The price is 90,000 rubles, or 8,182 rubles per hectare. The owner's ID is 12576517. There are buttons for 'Показать телефон' (Show phone) and 'Следить за изменением цены' (Track price changes). Below the main description, there are two smaller ads: 'Участки у оз. Александровское' (Plots near Alexander's Lake) and 'Участки на берегу реки от 60 т.р!' (Plots on the riverbank from 60 thousand rubles!).

90 000 ₽ 8 182 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон

СОБСТВЕННИК
ID 12576517

Яндекс.Директ
Участки у оз. Александровское
spb-prostor.ru

Участки на берегу реки от 60 т.р!
zemlo.ru

Проектная декларация на р...

Площадь
11 сот.

Статус земли
Индивидуальное жилищное строительство

Продаю земельный участок 11 соток в районе Рыбинского водохранилища. Тверская область, Весьегонский район, д. Крешнево. От Весьегонска 4 км, от Москвы 420 км, Ярославское или Ленинградское направление. Земли населенных пунктов (ИЖС). Электричество по границе участка, река Кесьма 500 м. Собственность. Проведено межевание. Документы готовы. Цена указана за весь участок.

Узнайте больше

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the website tver.cian.ru/sale/suburban/191672000/. The main image is a placeholder for a photo, with the text 'Нет фото' (No photo). The text describes an 18-hectare plot in the Rameshkovskiy district, near the village of Zaruchye. The plot is intended for individual residential construction. The price is 100,000 rubles, or 5,556 rubles per hectare. The owner's ID is 16787739. There are buttons for 'Показать телефон' (Show phone) and 'Написать сообщение' (Write message). Below the main description, there are two smaller ads: 'Купите коттедж в Ломоносовском р-не!' (Buy a cottage in the Lomonosovskiy district!) and 'Купите участок на берегу озера!' (Buy a plot on the lake shore!).

10 авг, 12:47 2 просмотра, 0 за сегодня

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

В избранное

Нет фото

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

ID 16787739

Яндекс.Директ
Купите коттедж в Ломоносовском р-не!
генеральскаядача...>

Купите участок на берегу озера!
spb-prostor.ru

Проектная декларация на р...

Площадь
18 сот.

Статус земли
Индивидуальное жилищное строительство

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

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Объект-аналог №3

Участок, 27 сот.
Тверская область, Старицкий район, Сасыные деревня. На карте

270 000 ₽ 10 000 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение

РБС
АП
Агентство недвижимости
299 объявлений

Иван Директ
Марафон бега Sprint10K в Москве
КП «Горки918» - 78км Новая Рига
подробнее > [dsk918.ru](#)

Площадь: 27 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Продается участок в ДНТ Солнечный берег.
Участок площадью по 27 соток правильной формы, сухой, ровный.
Коммуникации электричество, летний водопровод.
ДНТ Солнечный берег расположено на 1 линии реки Волга, хорошая экология.
Круглогодичный подъезд, транспортная доступность по Старицкому шоссе.

Узнайте больше

Объект-аналог №4

Участок, 23 сот.
Тверская область, Торжокский район, Большое Святцово деревня. На карте

140 000 ₽ 6 087 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение

ID 13784321

Яндекс.Директ
Участки на озере от 399 тыс. р!
severnaya-dol.ru >

Дом + участок по цене квартиры
gerapark.ru >

Площадь: 23 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Земельный участок в деревне Телицино (район д. Большое Святцово), деревня небольшая жилая, участок площадью 23 сотки, правильной формы, предназначен для жилищного строительства, открывается прекрасный вид на берег реки, очень красивые места для дачного дома, в деревню круглогодичный подъезд, от города около 30 км., участок в собственности, на противоположном берегу реки деревня Боровое

Объекты-аналоги, расположенные в Республике Карелия Объект-аналог №1

Квартеры Квартеры в новостройках Дома

Недвижимость в Петрозаводске > Продажа > Продажа земельных участков в Республике Карелия > Сортавальский район

18 авг. 15:38 135 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 240 сот.

Карелия респ., Сортавальский район, Маткаселька поселок На карте

6 фото

Площадь: 240 сот. Статус земли: Фермерское хозяйство

EMLS ID 800135185_74567 Участок расположен в 2 км. на север от посёлка Маткаселька - 5 заезда. Участок граничит с одной стороны с Гослесфондом, с другой примыкает к автодороге, соседей нет. Участок изолирован, с правом строительства жилого дома и хозяйственных построек и инженерных сооружений.

1 200 000 ₽ 5 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Ирина Кузнецова
АЛЕКСАНДР Недвижимость

Индес.Директ

Участки до 500 000 рублей. Рассрочка. [zenitka.ru](#)

Коттеджи от 14 млн.р. Ярославка, 10км [k-borg.ru](#)

Объект-аналог №2

Квартеры Квартеры в новостройках Дома

Недвижимость в Петрозаводске > Продажа > Продажа земельных участков в Республике Карелия > Лахденокшский район

18 авг. 23:24 22 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 3 000 сот.

Карелия респ., Лахденокшский район, Теряваарви поселок На карте

6 фото

Площадь: 3000 сот. Статус земли: Фермерское хозяйство

EMLS ID 700040475_141621 На скальном берегу когда-то финского озера Теряваарви, в окружении чудесного карельского леса, под чистейшим голубым небом, расположен участок - приобретае который, Вы сможете организовать прибыльный туристический бизнес, фермерское хозяйство или личную усадьбу.

18 000 000 ₽ 6 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Андрей Александров
АЛЕКСАНДР Недвижимость

Индес.Директ

Анна, Урмас, Сукуо
Большая распродажа участков у моря! [promo.tomatara.ru](#)

Участки под коттедж на Новой Риге [kaskava.ru](#)

Объект-аналог №3

Участок, 640 сот.
Карелия респ., Сортавальский район, Маткаселька поселок. На карте

3 400 000 ₽ 5 313 ₽/сот.
Следить за изменением цены
[Показать телефон](#)

Ирина Кузнецова
АЛЕКСАНДР Недвижимость

Площадь: **640 сот.** Статус земли: **Фермерское хозяйство**

EMLS ID 800135205, 74559 Участок расположен в 1,2 км, на север до поселка Маткаселька, к нему подходит две грунтовые дороги 1,2 км. и 1,5 км. от поселка. До озера Руожоярви 200 метров, далее оно впадает в Ладожское 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 Вергисля 27 км., до города Сортавала 35 км. Есть возможность расширения до 10 га. Хорошее место для базы отдыха или загородной усадьбы

Объект-аналог №4

1 530 000 ₽ 5 774 ₽/сот.
Следить за изменением цены
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
ID 13407853

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 проезд к участку охраняется). Границы участка закреплены межевыми знаками. За участком начинается природоохранная зона заповедника Кивач. До

Большая распродажа участков у моря!
[promo.zemalapa.ru](#)

Коттеджный поселок Роцинская сказка
[роцинская-сказка...](#)

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



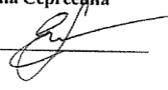
А.С. Бункин

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

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-075034/17**

«21» ноября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна
Паспортные данные: 4508 740365 ОВД «Кунцево» г. Москвы 07.10.2006 г.
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 14, кв. 285
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «03» декабря 2017 года по «02» декабря 2018 года, 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 (Триста тысяч) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **1 100 (Одна тысяча сто) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **10.12.2017г.**
При неуплате 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 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор 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 действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Дуленкова Екатерина Сергеевна
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Начальник Отдела страхования имущественных и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798245-
3/17 от 20.11.2017 г.)



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-056598/16**

«20» января 2017 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-056598/16 от «05» сентября 2016 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- Раздел «СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА)» Договора страхования изложить в следующей редакции:
11.1.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «24» октября 2016 года по «19» января 2017 года, устанавливается в размере 5.000.000,- (Пять миллионов) рублей.
11.1.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «20» января 2017 года по «23» октября 2017 года, устанавливается в размере 30.000.000,- (Тридцать миллионов) рублей.
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.
- Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 22.000,- (Двадцать две тысячи) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «03» февраля 2017 года.
- При неплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
- Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «20» января 2017 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предкачивается Страховщику, второй – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью
«ЭнПиВи Консалтинг»
От Страхователя: _____
(_____
Ф.И.О. должности, подписавший документ)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страховой финансов и профессиональных
рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании
Доверенности № 5052891-3/16 от 24.05.2016 г.)



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, м.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: 31.05.2016

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(учебный) 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.Агафониха, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Агафониха. 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.п.)

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 ликвидных 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
Ванкискинда.

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.)



Мазнев 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 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: 10:05:0042501:296
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


(подпись, м.п.)

Мазеева Н. В.

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 Хаувокалампи. 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.)



Якушова 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 сельскохозяйственного 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 дело 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

Мазова 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 репным "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 инвестиционной 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: 10:05:0030401:148

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 реитым
"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 реитым "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.)

Мазова Н. В.

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Малаева 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.п.)



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.)



Мазана 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.о.)



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 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
• 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 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: 10:05:0042506:126

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.)

Мизалева 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, Питкярантский район, остров Лууксалавара, урочище Лууксалавола.

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.д.)



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, Питкярантский 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 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: 10:05:0062205-96

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.

10-10/001-10/001.071/2016-1998/2

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.)



Мазаева 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(учсловный) 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.д.)

Мазова Н. В.

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

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.п.)



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.л. Ууксу.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.л.)

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