

Отчет №463/18/08

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости
комплекса земельных участков общей площадью
6 189 669,00 кв.м, состоящего из 31 участков,
расположенных по адресу: Тверская обл.,
Рамешковский р-н, Республика Карелия,
Питкярантский р-он**

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №8 от 21.07.2021 г.
к Договору №463/18 от 13.07.2018 г.
Задание № 7 на проведение оценки имущества от 21.07.2021 г.

Дата составления
Отчета:

05.08.2021 г.

Заказчик:

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

2021 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №463/18/08	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	9
1.1. Задание на оценку	9
1.1.1. Объект исследования	9
1.1.2. Цель оценки	9
1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	9
1.1.4. Определяемый вид справедливой (рыночной) стоимости	10
1.1.5. Дата оценки (определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки)	10
1.1.6. Срок проведения оценки	10
1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата	11
1.2. Сведения о Заказчике оценки	12
1.3. Сведения об Исполнителе оценки	12
1.4. Основание проведения оценки	13
1.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки	14
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	14
1.7. Форма Отчета	14
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	14
1.9. Термины и определения	15
1.10. Основные этапы процесса оценки	16
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	18
2.1. Объект исследования	18
2.2. Оцениваемые права	23
2.3. Обременения оцениваемых прав	23
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	23
<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	24
2.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки	27
2.6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	36
2.6.1. Картина деловой активности. Июнь 2021 года	36
2.6.2. Обзор рынка земельных участков Тверской области	37
2.6.3. Обзор рынка земельных участков Республики Карелия	42
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	49
3.1. Порядок проведения оценки	49
3.2. Инспекция объекта оценки	49
3.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества	49
3.3.1. Затратный подход	49
3.3.2. Сравнительный подход	50
3.3.3. Доходный подход	53
3.3.4. Согласование результатов	55
3.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода	56
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	80
4.1. Согласование результатов оценки	80
4.2. Заявление о качестве	84
4.3. Итоговое заключение о справедливой (рыночной) стоимости	84
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	89

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №463/18/08

<i>Объект оценки:</i>	Комплекс земельных участков общей площадью 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 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 №8 от 21.07.2021 г. к Договору №463/18 от 13.07.2018 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества Задание № 7 на проведение оценки имущества от 21.07.2021 г.
<i>Вид стоимости:</i>	Справедливая (рыночная) стоимость
<i>Оцениваемые права:</i>	Право собственности
<i>Заказчик:</i>	АО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля», в лице Генерального директора Баранова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава
<i>Оценщик:</i>	ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7.
<i>Дата оценки:</i>	05.08.2021 г.
<i>Дата осмотра:</i>	21.07.2021 г.
<i>Номер и дата составления отчета:</i>	№463/18/08 от 05.08.2021 г.

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

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

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 05.08.2021 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	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 267 689,00
2	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 645 880,00
3	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 496 712,00
4	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 606 214,00
5	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 603 118,00
6	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 784 646,00
7	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	4 086 000,00
8	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 288 777,00

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
9	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	8 378 620,00
10	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	856 072,00
11	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 501 822,00
12	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 012 502,00
13	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 570 620,00
14	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	341 162,00
15	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 939 932,00
16	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вяньскянпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 519 159,00
17	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	352 353,00

№ 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
18	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 068 081,00
19	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 771 004,00
20	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 209 907,00
21	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	143 520,00
22	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 226 327,00
23	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 233 585,00
24	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 217 402,00
25	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	11 929 504,00
26	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 512 000,00
27	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 863 478,00

№ 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. РФ¹
28	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	642 918,00
29	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 970 878,00
30	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 195 014,00
31	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 086 571,00
	Итого:				105 321 467,00 руб. (Сто пять тысяч триста двадцать одна тысяча четыреста шестьдесят семь) рублей

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

Главный эксперт

Генеральный директор

ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



/Е.С. Дуленкова /

/Р.Г. Борисычев/

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Параметры	Характеристика
Объект оценки	Комплекс земельных участков общей площадью 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 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 АО «ГФТ ПИФ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Вид права, учитываемый в настоящем Отчете	Собственность
Дата оценки	05.08.2021 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
• Затратный	Не применялся
• Сравнительный	105 321 467,00
• 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 1. Объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Комплекс земельных участков общей площадью 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 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 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он (перечень, состав и описание объекта оценки приведено в Разделе 3 настоящего Отчета)
Права на объект оценки	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки:	Доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки на дату оценки 05.08.2021 г. для определения справедливой стоимости для целей составления отчетности паевого инвестиционного фонда и принятия управленческих решений (совершения сделок с указанными объектами).

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

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

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

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

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

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

Датой определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки является 05.08.2021 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 21.07.2021 г. по 05.08.2021 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.
7. Срок действия аттестата об оценочной деятельности Оценщика продлевается на 4 месяца до 17.08.2021 г. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г года N 109 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 03 апреля 2020 г. №440», указано:
-Продлить срок действия в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 года.

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 АО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля». Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 2. Реквизиты Заказчика

Реквизит	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	АО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля»
Местоположение	117246, Москва, Научный пр-д, д.8 стр.1, этаж 4, помещение XVII, комната 8, офис 401Б
ОГРН	1057747709920
ИНН	7719561939
КПП	772801001
Банковские реквизиты	р/с 40701810300000000207 в Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 3. Реквизиты Оценщика

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

Реквизит	Значение
Паспортные данные	Дуленкова Екатерина Сергеевна, серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.
Сведения о членстве в СРО	Дуленкова Екатерина Сергеевна является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Свидетельство о членстве в СРО	Дуленкова Екатерина Сергеевна свидетельство №01025 от 18.09.2010 г.
Наименование страховой компании	СПАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-095507/20 от «25» ноября 2020 г.
Реквизиты страхового свидетельства	Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-095507/20.
Сумма страхования гражданской ответственности	Дуленкова Екатерина Сергеевна – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Период страхования	с «03» декабря 2020 года по «02» декабря 2021 года
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, корп. 8; ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 р/с 40702810140000029414 Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: СПАО «ИНГОССТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-074149/20 от 16 сентября 2020 г. Период страхования: с 30 октября 2020 г. по 29 октября 2021 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

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

1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №8 от 21.07.2021 г. к Договору № 463/18 от «13» июля 2018 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между АО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля» в лице Генерального директора Баранова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с другой стороны.

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

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

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

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

1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 463/18/08. Датой составления Отчета является 05.08.2021 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

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

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

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

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Информационное агентство «CBONDS» (<http://www.cbonds.info/ru/rus>);
2. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru);
3. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 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 4. План процесса оценки

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

Таблица 5. Анализ предоставленной Заказчиком информации

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

<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 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он.

Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в следующей таблице.

Таблица 6. Перечень и состав объектов оценки

№ п/п	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам
1	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км

№ п/п	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам
10	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вяскянпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
17	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
18	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
19	ЗПИФ рентный «Гверская земля»	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км
20	ЗПИФ рентный «Гверская земля»	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкялпиша	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км
21	ЗПИФ рентный «Гверская 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
22	ЗПИФ рентный «Гверская 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
23	ЗПИФ рентный «Гверская 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
24	ЗПИФ рентный «Гверская 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
25	ЗПИФ рентный «Гверская 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
26	ЗПИФ рентный «Гверская 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

№ 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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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

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 узаконенных альтернативных вариантов оказывается физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земли;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Категории земель.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

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

Тверская область

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

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

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

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

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

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



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

Территория района занимает 251 065 га.

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

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

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

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

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

Рамешковский район, в общем, обладает достаточно высоким природным потенциалом, в границах района расположена определенная группа объектов, составляющих его туристско-рекреационный потенциал. В первую очередь, это уникальный лесо-озерно-болотный комплекс «Оршинский Мох», уже сегодня являющийся центром притяжения 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.

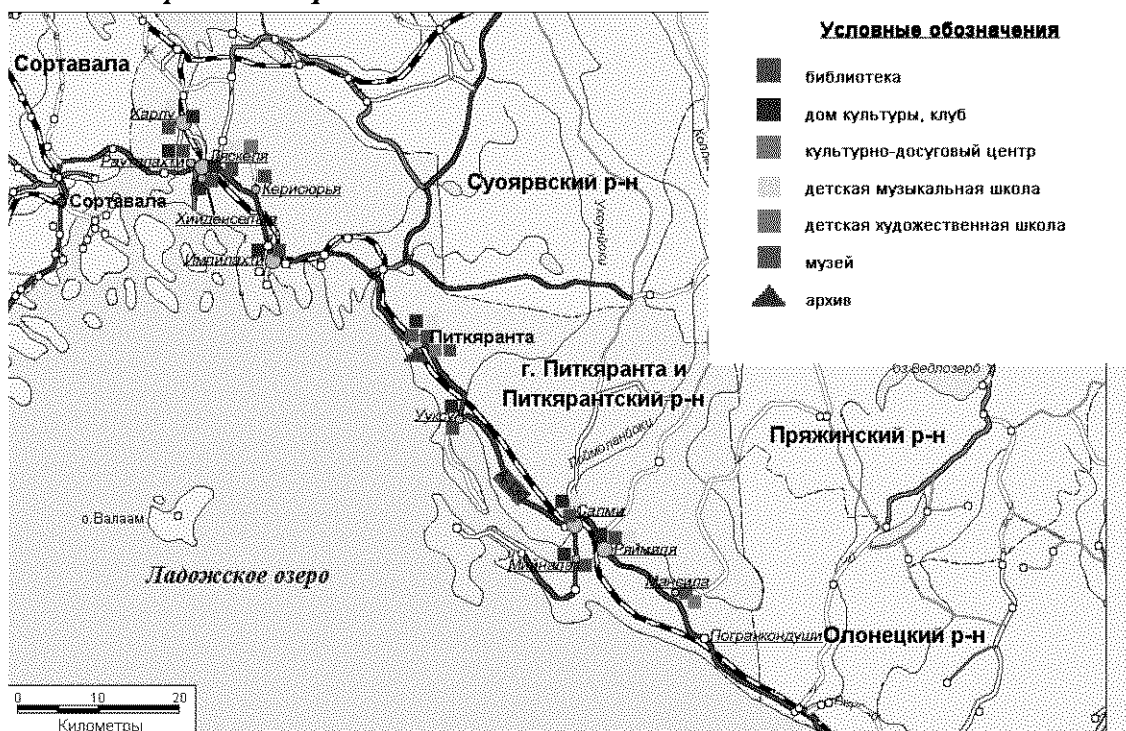
Из полезных ископаемых в Карелии добывают шунгит, сырье, строительный камень, песок. На территории республики много ГЭС, что объясняется большим количеством рек. Всего в Карелии 18 ГЭС, на долю которых приходится более 70% электроэнергии, вырабатываемой в регионе.

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 7. Населенные пункты Питкярантского района

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

Рельеф и климат

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

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

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

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

Экономика и транспорт

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

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

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

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

2.6.1. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. ИЮНЬ 2021 ГОДА.²

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	1кв21	март. 21	фев. 21	январь. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП	10,7*	-1,0	0,8*	-2,4*	-1,8*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	34,7	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-8,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	62,1	-3,7	3,2	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	6,2	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	0,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревосаботка	16,6	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	59,5	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	39,6	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	май 21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	IV кв 20	III кв 20	II кв 20	I кв 20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,8	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,3	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1	70,3	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,5	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

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

2.6.2. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Участки по Осташковскому, Калязинскому, Конаковскому и другим аналогичным районам предлагаются в основном в непосредственной близости от водоемов (водохранилищ) для строительства элитных усадеб, баз отдыха и т.п., т.е. участки имеют высокую рекреационную ценность. При этом в связи с повышенным спросом и высокой рекреационной ценностью цены на участки в данных районах в несколько раз выше, чем цены на участки в других районах.

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

выставленных на продажу участков, т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка (рис.1).

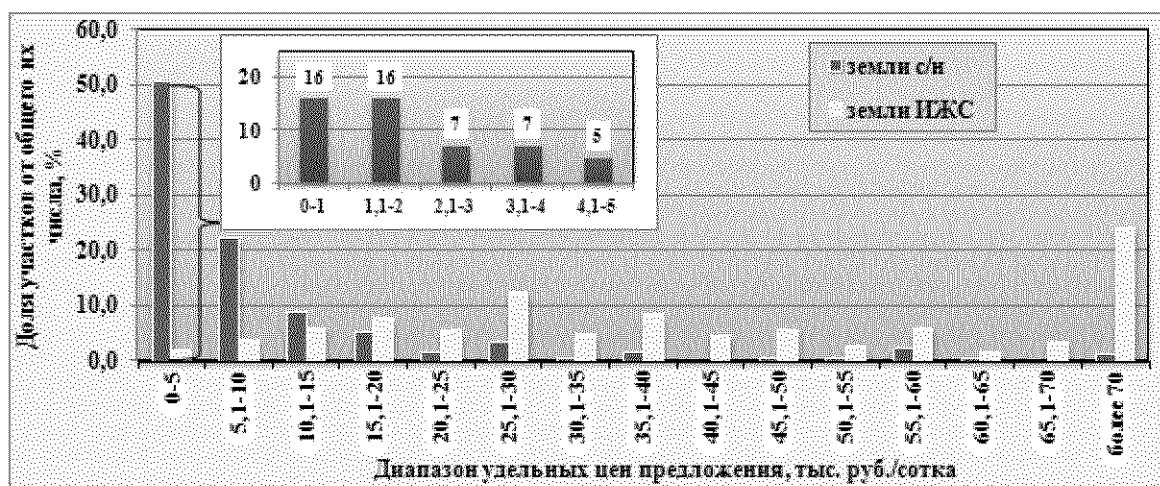


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

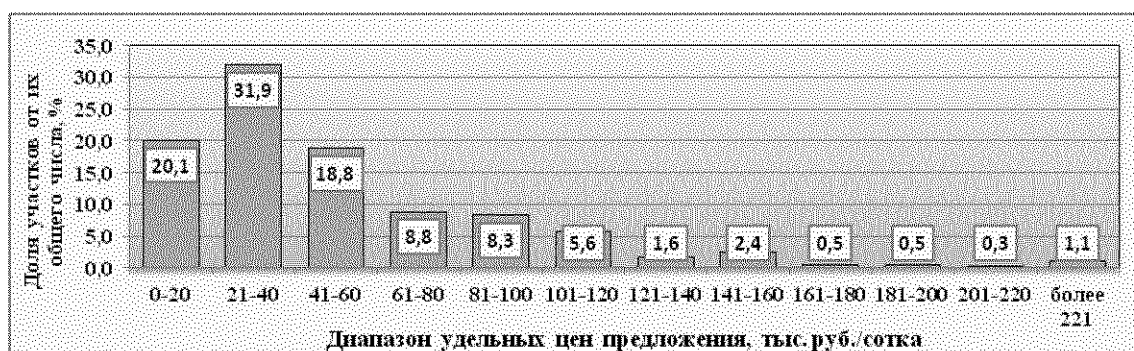


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

Таблица 8. Интервалы стоимости земельных участков

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

Таблица 9. Предложения о продаже земельных участков Тверской области³

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Красивое место. Лес, река 5 км до Великого Озера.	18	76 000	4 222	https://tver.cian.ru/sale/suburban/229192842/
2	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Красивое место. Лес, река. Жилая деревня. Коммуникации по границе участка. ТОРГ.	18	100 000	5 556	https://tver.cian.ru/sale/suburban/191672000/
3	Тверская область, Рамешковский район, Рамешки пгт, Советская ул.	Участок расположен в 220км от Москвы, в 55км от Твери, в 7км от пгт Рамешки. Участок в с/п Высоково (Рамешковский р-он Тверской обл.), рядом с действующими деревнями Замытье, Агафониха. Участок правильной формы, его площадь 20 соток, фактически больше, входит в состав земель населенных пунктов, категория ИЖС, что позволяет при необходимости строить дом и регистрироваться. В деревне - свет, круглогодичный подъезд	20	70 000	3 500	https://tver.cian.ru/sale/suburban/203881815/
4	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Красивое место. Лес,река. Коммуникации по границе участка	18	97 000	5 389	https://tver.cian.ru/sale/suburban/199235222/

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

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 ко 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 м²) в спальном микрорайоне - 3,5 млн.
- двухуровневой блок-секции (120 м²) в черте города - 6 млн.
- Индивидуального жилого дома (120 м²) 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.

ВЫДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Наличие оформленной документации на участок

Наличие полностью оформленной документации на земельный участок, к которой относятся свидетельство о регистрации прав, кадастровый план земельного участка,

разрешения на строительство и согласованная проектная документация, значительно увеличивают стоимость земельного участка.

Степень освоения участка

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

Дата предложения

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

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

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

Снижение цены в процессе торгов

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

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на 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.

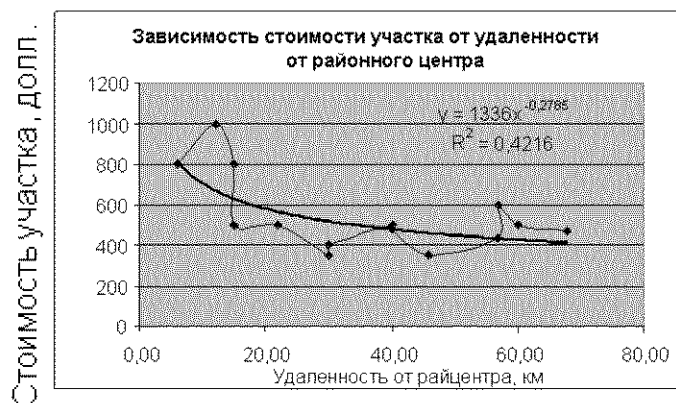
Местоположение

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).



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

Водные объекты, в том числе:

- Тип водного объекта
- Удаленность земельного участка от него

Лесные массивы, в том числе:

- Тип лесного массива
- Удаленность от леса

Транспортная доступность, в том числе:

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

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

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

Корректировка на площадь

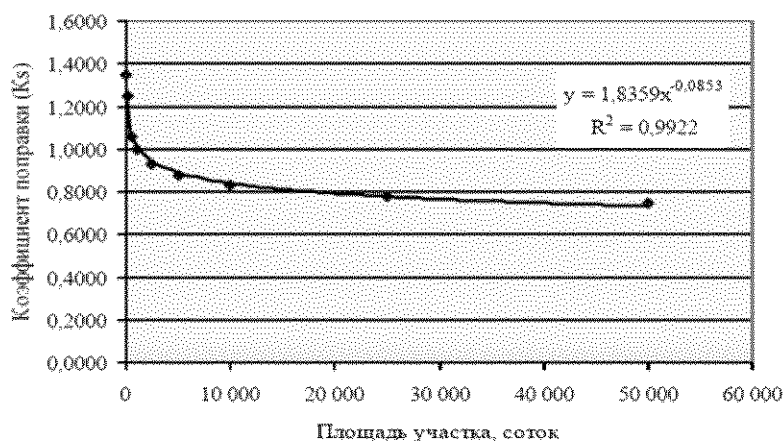
При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для определения влияния фактора «площадь» на стоимость 1 кв. м обычно используются сведения о парных продажах земельного участка. Однако, изучив данные о предложениях на рынке недвижимости Тульской области в части земельных участков сельскохозяйственного назначения в связи с недостаточностью предложений не

позволило произвести данный расчет. Таким образом Оценщиком была использована зависимость цены земельных участков под промышленными объектами. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.⁴ Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S) в таблице №9.

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

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

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



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

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

, где

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{II} = \left(\frac{C_{00}}{C_{0A}} - 1 \right) \times 100 \%$$

, где

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

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

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

Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

Корректировка на коммуникации применяется на основании исследования

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

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

Таблица 11. Корректировка на наличие коммуникаций

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. Порядок проведения оценки

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

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

3.2. Инспекция объекта оценки

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

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

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

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах Отчета.

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;

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

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

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

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

$И_{ФИЗ}$ – физический износ;

$У_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

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

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

3.3.2. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

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

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

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

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

Для оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода традиционно используются 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 учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

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

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

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

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

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

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

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

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Красивое место. Лес, река 5 км до Великого Озера.	18	76 000	4 222	https://tver.cian.ru/sale/suburban/229192842/
2	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Красивое место. Лес, река. Жилая деревня. Коммуникации по границе участка. ТОРГ.	18	100 000	5 556	https://tver.cian.ru/sale/suburban/191672000/
3	Тверская область, Рамешковский район, Рамешки пгт, Советская ул.	Участок расположен в 220км от Москвы, в 55км от Твери, в 7км от пгт Рамешки. Участок в с/п Высоково (Рамешковский р-он Тверской обл.), рядом с действующими деревнями Замытье, Агафониха. Участок правильной формы, его площадь 20 соток, фактически больше, входит в состав земель населенных пунктов, категория ИЖС, что позволяет при необходимости строить дом и регистрироваться. В деревне - свет, круглогодичный подъезд	20	70 000	3 500	https://tver.cian.ru/sale/suburban/203881815/
4	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Красивое место. Лес,река. Коммуникации по границе участка	18	97 000	5 389	https://tver.cian.ru/sale/suburban/199235222/

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

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Карелия респ., Кондопожский район, Большое Вороново деревня	Продам земельный участок пос. Большое Вороново, Кондопожский район, 1,9 Га ,кад. номер. 10:03:0072601:105. Перевая береговая линия реки Суна, рядом с дорогой	190	390 000	2 053	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/190675163/
2	Карелия респ., Лахденпохья	Участок ровный, сухой, разработан, в окружении леса, с хорошим подъездом (асфальт). Подключение электричества - рядом (около 300 метров).	280	457000	1632	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/168685765/

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

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

№ п/ п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
3	Карелия респ., Пряжинский район, Крошнозерское с/пос, Крошнозеро село	Вблизи федеральной трассы А-121 Петрозаводск - Сортавала 2 часа пути на автомобиле до границы с Финляндией - Вярстиля 4 часа пути на автомобиле до города Санкт-Петербурга Федеральная дорога А-121 полностью отремонтирована в 2015 году, новое дорожное полотно, красивые пейзажи. Сухой ровный участок, солнечная сторона.	245	450 000	1 837	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/164359103/
4	Карелия респ., Лахденпохский район, Ринтала поселок	Земельный участок 12,8 гектар продается в районе поселка Ринтала, на границе с Ленинградской областью около леса. К массиву ведет хорошая грунтовая дорога, есть возможность подключить электричество. Участок уединенный, окружен лесом. Охота, рыбалка в речке и озерах вас взбудоражат.	1280	2 300 000	1 797	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/230804616/

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

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

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на площадь

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

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

Таблица 56

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

Близость к водным объектам

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

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

Корректировка на близость к водным объектам определялась по формуле:

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

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

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

Таблица 14. Расчет корректировки на близость к водным объектам

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

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

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

Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

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

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

Таблица 15. Корректировка на наличие коммуникаций

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

Веса аналогов

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

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

- D – весовой коэффициент;
- Q – общее количество корректировок;
- q – количество корректировок аналога;
- p – количество аналогов.

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

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

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

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество корректировок по объектам-аналогам	1	1	2	2
Общее количество корректировок	6			
Весовой коэффициент, %	26,67%	26,67%	26,67%	20,00%

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сотка		4 222	5 556	3 500	5 389
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 222	5 556	3 500	5 389
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 222	5 556	3 500	5 389
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 222	5 556	3 500	5 389
Дата предложения	05.08.2021 г.	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 222	5 556	3 500	5 389
Снижение цены в процессе торгов	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,5	-12,5	-12,5	-12,5
Скорректированная стоимость, руб./сотка		3 872	4 862	3 063	4 715
Адрес местоположения	Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня	Тверская область, Рамешковский район, Рамешки пгт, Советская ул.	Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня
Корректировка, %		0	0	0	0

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./сотка		3 694	4 862	3 063	4 715
Удаленность от водоема	более 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка, %		-27	-27	-27	-27
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 697	3 549	2 236	3 442
Общая площадь, сотка		18	18,00	20	18
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 697	3 549	2 236	3 442
Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры		Подведена автодорога.	Подведена автодорога. Коммуникации по границе	Подведена автодорога. Электричество по границе	Подведена автодорога. Коммуникации по границе
Автодорога	Да	0	0	0	0
Газификация	Нет	0	-8,75	0	-8,75
Электрификация	Нет	0	-8,75	-8,75	-8,75
Водоснабжение	Нет	0	-6,35	0	-6,35
Общая корректировка, %			-23,85	-8,75	-23,85
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 697	2 703	2 035	2 616
Весовые коэффициенты, %		28,57%	23,81%	23,81%	23,81%
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка под ИЖС, руб./сотка		2 522			

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сотка		2 053	1 632	1 837	1 797
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 053	1 632	1 837	1 797
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 053	1 632	1 837	1 797
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 053	1 632	1 837	1 797
Дата предложения	05.08.2021 г.	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 053	1 632	1 837	1 797
Снижение цены в процессе торгов	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,5	-12,5	-12,5	-12,5
Скорректированная стоимость, руб./сотка		1 796	1 428	1 607	1 572
Адрес местоположения	Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он	Карелия респ., Кондопожский район, Большое Вороново деревня	Карелия респ., Лахденпохья	Карелия респ., Пряжинский район, Крошнозерское с/пос, Крошнозеро село	Карелия респ., Лахденпохский район, Ринтала поселок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		1 796	1 428	1 607	1 572
<i>Общая площадь, сотка</i>		190	280	245	1 280
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		1 796	1 428	1 607	1 572
<i>Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры</i>		Подведена автодорога.	Подведена автодорога. Электричество по границе	Подведена автодорога. Электричество по границе	Подведена автодорога. Электричество по границе
Автодорога	Да	0	0	0	0
Газификация	Нет	0	0	0	0
Электрификация	Нет	0	-8,75	-8,75	-8,75
Водоснабжение	Нет	0	0	0	0
Общая корректировка, %		0,00	-8,75	-8,75	-8,75
Скорректированная стоимость, руб./сотка		1 796	1 303	1 462	1 431
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		28,57%	23,81%	23,81%	23,81%
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка под с/х, руб./сотка		1 512			

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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу;	Вид разрешенного использования / категория земель	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км	2 522,00	0,81	1	1	2 043,00	2 267 689,00
2	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 522,00	0,81	1,27	1	2 594,00	2 645 880,00
3	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 522,00	0,81	1,27	1	2 594,00	7 496 712,00
4	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 522,00	0,81	1,27	1	2 594,38	3 606 214,00
5	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 522,00	0,81	1,27	1	2 594,00	5 603 118,00
6	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 522,00	0,81	1,27	1	2 594,00	5 784 646,00

№ 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 справочная (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справочная (рыночная) стоимость, руб.
7	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	более 1 км	2 522,00	0,81	1	1	2 043,00	4 086 000,00
8	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 522,00	0,81	1,27	1	2 594,00	7 288 777,00
9	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 522,00	0,81	1,27	1	2 594,00	8 378 620,00
10	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 522,00	0,81	1,27	1	2 594,00	856 072,00
11	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	до 50 км	до 1 км	2 522,00	0,81	1,27	1	2 594,00	3 501 822,00
12	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	1	1 512,00	2 012 502,00

№ 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 справочная (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справочная (рыночная) стоимость, руб.
13	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	1	1 512,00	1 570 620,00
14	10:05:0042507:226	25 067,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	более 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	0,9	1 361,00	341 162,00
15	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	более 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	0,9	1 361,00	3 939 932,00
16	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкянпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 512,00	1	0,73	1	1 104,00	1 519 159,00
17	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 512,00	1	0,73	1	1 104,00	352 353,00
18	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	1	1 512,00	4 068 081,00

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местонахождение 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 справочная (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справочная (рыночная) стоимость, руб.
19	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	1	1 512,00	3 771 004,00
20	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкяйнниха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 512,00	1	0,73	1	1 104,00	1 209 907,00
21	10:05:0042506:128	13 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 512,00	1	0,73	1	1 104,00	143 520,00
22	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	1	1 512,00	4 226 327,00
23	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	1	1 512,00	4 233 585,00
24	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	1	1 512,00	1 217 402,00

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местонахождение 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 справочная (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справочная (рыночная) стоимость, руб.
25	10:05:0030401:148	1 080 571,00	Республика Карелия, Питкярантский район, участок «Харловская развилка», западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 512,00	1	0,73	1	1 104,00	11 929 504,00
26	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	1	1 512,00	1 512 000,00
27	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	1	1 512,00	3 863 478,00
28	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	до 1 км	1 512,00	1	1	1	1 512,00	642 918,00
29	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 512,00	1	0,73	1	1 104,00	3 970 878,00
30	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 512,00	1	0,73	1	1 104,00	1 195 014,00

№ 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.
31	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	до 50 км	более 1 км	1 512,00	1	0,73	1	1 104,00	2 086 571,00
Итого:												105 321 467,00

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 05.08.2021 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	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 267 689,00
2	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 645 880,00
3	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 496 712,00
4	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 606 214,00
5	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 603 118,00
6	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 784 646,00
7	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	4 086 000,00

№ 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
8	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 288 777,00
9	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	8 378 620,00
10	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	856 072,00
11	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 501 822,00
12	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 012 502,00
13	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 570 620,00
14	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	341 162,00
15	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 939 932,00

№ 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
16	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкянпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 519 159,00
17	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителяярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	352 353,00
18	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 068 081,00
19	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 771 004,00
20	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкянпихта	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 209 907,00
21	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	143 520,00
22	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 226 327,00
23	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 233 585,00
24	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 217 402,00

№ 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
25	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	11 929 504,00
26	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западное поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 512 000,00
27	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 863 478,00
28	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	642 918,00
29	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 970 878,00
30	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 195 014,00
31	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 086 571,00
	Итого:				105 321 467,00 руб. (Сто пять тысяч триста двадцать одна тысяча четыреста шестьдесят семь) рублей

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 05.08.2021 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	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 267 689,00
2	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 645 880,00
3	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 496 712,00
4	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 606 214,00
5	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 603 118,00

№ 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
6	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 784 646,00
7	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	4 086 000,00
8	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 288 777,00
9	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	8 378 620,00
10	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	856 072,00
11	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 501 822,00
12	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 012 502,00
13	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 570 620,00

№ 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
14	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	341 162,00
15	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 939 932,00
16	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкянпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 519 159,00
17	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	352 353,00
18	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 068 081,00
19	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 771 004,00
20	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкянпиха	под дачное строительство/земли и сельскохозяйственного назначения	1 209 907,00
21	10:05:0042506:128	13 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли и сельскохозяйственного назначения	143 520,00
22	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 226 327,00

№ 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
23	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 233 585,00
24	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 217 402,00
25	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	11 929 504,00
26	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 512 000,00
27	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 863 478,00
28	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	642 918,00
29	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 970 878,00
30	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 195 014,00
31	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 086 571,00

№ 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
	Итого:				105 321 467,00 рб. (Сто пять тысяч триста двадцать одна тысяча четыреста шестьдесят семь) рублей

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 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 05.08.2021 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
-------	-------------------	----------------	--	---	--------------------------------------

№ 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	69:26:0000022:81	110 998,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 267 689,00
2	69:26:0000022:85	102 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 645 880,00
3	69:26:0000022:86	289 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 496 712,00
4	69:26:0000022:87	139 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 606 214,00
5	69:26:0000022:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 603 118,00
6	69:26:0000022:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5 784 646,00
7	69:26:0000022:91	200 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	4 086 000,00
8	69:26:0000022:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	7 288 777,00

№ 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
9	69:26:0000022:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	8 378 620,00
10	69:26:0000022:101	33 002,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	856 072,00
11	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3 501 822,00
12	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 012 502,00
13	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 570 620,00
14	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	341 162,00
15	10:05:0042507:147	289 488,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 939 932,00
16	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкянпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 519 159,00

№ 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
17	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	352 353,00
18	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 068 081,00
19	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 771 004,00
20	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 209 907,00
21	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	143 520,00
22	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 226 327,00
23	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 233 585,00
24	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 217 402,00
25	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	11 929 504,00

№ 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
26	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 512 000,00
27	10:05:0062205:95	255 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 863 478,00
28	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	642 918,00
29	10:05:0020607:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 970 878,00
30	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 195 014,00
31	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	2 086 571,00
	Итого:				105 321 467,00 руб. (Сто пять тысяч триста двадцать одна тысяча четыреста шестьдесят семь) рублей

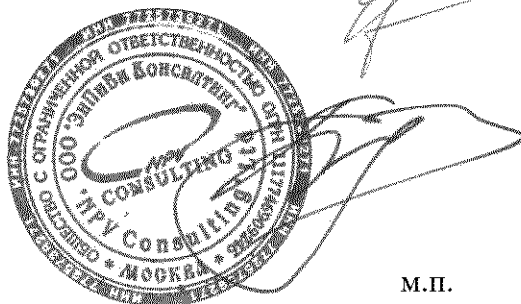
Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

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 земельные участки под с/х

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for a 1.9-hectare agricultural plot. The listing includes a title 'Участок, 1,9 га', a price of 390,000 rubles, and a 'СМОТРЕТЬ' button. The description states it is a plot in the village of Karamay, Kandalakshsky District, with a cadastral number of 10:05:0072603:105. It is located near the village of Voronovo and the village of Sana. The listing also features a 'ПОМОЩЬ РИЭЛТОРА' button and a 'СНИЖЕНИЕ ЦЕНА НА УЧАСТОК НА -50%' badge. The listing is displayed on a website with a navigation menu on the left and a search bar at the top.

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a 280-sotka agricultural plot. The listing includes a title 'Участок, 280 сот.', a price of 457,000 rubles, and a 'СМОТРЕТЬ' button. The description states it is a plot in the village of Karamay, Kandalakshsky District, with a cadastral number of 10:05:0072603:105. It is located near the village of Voronovo and the village of Sana. The listing also features a 'ПОМОЩЬ РИЭЛТОРА' button and a 'СНИЖЕНИЕ ЦЕНА НА УЧАСТОК НА -50%' badge. The listing is displayed on a website with a navigation menu on the left and a search bar at the top.

Объект-аналог №3

Участок, 245 сот.

Красная роща, Колпинский район, Красносельское с/пос., Красносельское с/пос. Чистая.

450 000 Р 1 057 ₽/сот

Создать за интересующий объект

Помощь риэлтору

Минимум объявлений

Собственник
ID 1348837

245 сот. Фермерское хозяйство
Площадь: 245 сот. Земля: С/пос. Земля

Вблизи федеральной трассы А-121 Петергофское - Сестрорецк 2 часа пути на автомобиле до границы с Финляндией - Вистуля 4 часа пути на автомобиле до города Санкт-Петербурга Федеральная дорога А-121 полностью отремонтирована в 2015 году, новое дорожное покрытие, красивые пейзажи. Сухой земельный участок, спелая сторона. Вблизи двух озер: Кайдуловы и Красносельские. Рядом гектары электоэнергетик. Промышленный подвид, - асфальт. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Утилиземая площадь: 24 500 кв. м. Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства. Формы собственности: Частная собственность.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Помощь риэлтору

Помощь риэлтору

Покупай коридорские Лоты в GAINNET - Это выгодно!
Коридорный

На пути от метро в центре на Соборной и Михайловской улицах Лоты по своим ценам

200 кв.м. в центре GAINNET - Бизнес центр Как это работает? - Помогите

Дом 171 кв.м 5 км. до МКАД! От 15 млн.р! - Звоните сейчас!

Коридорный

У Митиска, 18 км от метро Ужгородское. Все коммуникации. Парковочная инфраструктура. Прямые сделки. Гарантированное исполнение.

Объект-аналог №4

12,8 га Фермерское хозяйство

Площадь: 12,8 га Земля: С/пос. Земля

7 000 000 Р 546 875 ₽/га

Создать за интересующий объект

Помощь риэлтору

Минимум объявлений

ID 51348341

12,8 га Фермерское хозяйство
Площадь: 12,8 га Земля: С/пос. Земля

Подается участок на территории Юккиса, под различные нужды. От простого проливания и единовремен с проливкой до создания полноценного бизнеса. В 5 минутах езды от туристического объекта Парного парка Руссвала. Мощность проливания комплекса более 350 тыс в год. К участку проложена дорога, в том же в 600 м от участка присутствует электричество которое подпитано на Руссвалском ГЭС. Есть дорога выходящая прямо к Парному парку Руссвала и соседним Азиянооски сад сменялся фильм "А Зорка здесь такая". Участок находится на берегу реки Токмаййоки - сухой. До таможенного пункта границы с Финляндией - 30км. Частная собственность.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Помощь риэлтору

Предварительный риэлтор поможет купить или продать недвижимость

Закрывает жилой квартал «Золотой» - от Capital Group
Коридорный

Полтора 20 тыс. кв.м в здании на Соборной площади Кремля и на входе

100 кв.м. в центре 5 развлекательных 32 культурных Деловых помещений

Закрывает жилой квартал «Золотой» - от Capital Group
Коридорный

Полтора 20 тыс. кв.м в здании на Соборной площади Кремля и на входе

100 кв.м. в центре 5 развлекательных 32 культурных Деловых помещений

Аналоги земельные участки под ИЖС

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for a 18-sotka plot in the Tver region, Rameshkovskiy district, Zarye Derevno settlement. The plot is intended for individual residential construction. The price is listed as 76,000 RUB. The listing includes a map, a photo of the plot, and a detailed description of the location and features. The text mentions a distance of 3 km to the Vasilyevo Selo road and provides contact information for the real estate agent.

Участок, 18 сот.
Тверская область, Рамешковский район, Зарье Деревня

76 000 Р

18 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: Статус земли

Красивое место. Лес. река 3 км до Васьино Село.

Наиболее свежую информацию находите у владельца объявлений

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать недвижимость

Общая информация
Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a 18-sotka plot in the Tver region, Rameshkovskiy district, Zarye Derevno settlement. The plot is intended for individual residential construction. The price is listed as 100,000 RUB. The listing includes a map, a photo of the plot, and a detailed description of the location and features. The text mentions a distance of 3 km to the Vasilyevo Selo road and provides contact information for the real estate agent.

Участок, 18 сот.
Тверская область, Рамешковский район, Зарье Деревня

100 000 Р

18 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: Статус земли

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

Получить информацию

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать недвижимость

Снижение цен на участки на -50%! Рамешковский район
Жилая деревня. 38-40 км от МКАД. ИЖС. Коммуникации. Охрана. Красивый пейзаж.

Снижение цен на участки на -50%! Рамешковский район
Жилая деревня. 38-40 км от МКАД. ИЖС. Коммуникации. Охрана. Красивый пейзаж.

Снижение цен на участки на -50%! Рамешковский район
Жилая деревня. 38-40 км от МКАД. ИЖС. Коммуникации. Охрана. Красивый пейзаж.

Объект-аналог №3

74 000 000 Р

Тверская область, Рамешковский район, Рамешки с/пгт, Советская ул., 14а-010/1

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,32%

70 000 Р

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,32%

Собственник ID: 4377024

20 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь: 20 сот. Снегу: земля

Продать участок в экологически чистом районе Тверской области. Участок расположен в 220км от Москвы, в 55км от Твери, в 7км от г.пгт Рамешки. Участок в с/пгт Выковова (Рамешковский р-он Тверской обл.), рядом с действующими деревнями Замытые, Агафониха. Участок правильной формы, его площадь 20 соток, фактически больше, входит в состав земель населенных пунктов, категория ИЖС, что позволяет при необходимости строить дом и регистрироваться. В деревне - свет, автономный подезд, Интернет, озеро, лесок, в непосредственной близости р-на Иждоровки и Сальнича. Все документы на руках. Цена

Снижение цен на участки на -50% - Пушкинский район

Снижение цен на участки на -50% - Пушкинский район

Объект-аналог №4

24 900 000 Р

3-комн. 112/54/31 м², э...
Пролетарский проспект, 7
м. Каширская - 12 мин.

15 500 Р

продать, сфера: уют 29,5 м...
Большая Марфинская ул...
м. Фоминская - 19 мин.

65 000 Р

торг: площадь 13,3 м², эта...
улица Миллерникова, 10
м. Фоминская - 6 мин.

35 000 Р

продать, сфера: уют 20,0 м...
Большая Марфинская ул...
м. Фоминская - 10 мин.

350 000 Р

торг: площадь 310,0 м², эта...
Ботаническая улица, 14
м. Владыкинское - 5 мин.

Участок, 18 сот.

Тверская область, Рамешковский район, Заручье деревня

18 сот.

Площадь: 18 сот.

Красивое место. Лес, дача. Коммунальная по границе участка.

Продать индивидуально.

Помощь риэлтора

Проверенный риэлтор поможет купить или продать недвижимость

97 000 Р

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,32%

РПС: Ольга АН

Снижение цен на участки на -50% - Пушкинский район

Снижение цен на участки на -50% - Пушкинский район



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

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА № 433-095507/20

«28» октября 2020 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 08 №740365 выдан ОВД Кушино города Москвы 07.10.2006 г. Адрес регистрации: 121351 г. Москва, ул. Ярославская, д.14, кп. 283.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Патричная, 12, стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «03» декабря 2020 г. по «02» декабря 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек). 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 1 100,00 (Одна тысяча сто рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с установленными суммами и срок по «18» декабря 2020 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполняемым в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим 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 на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменным согласием Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресу, указанному в таблице, или телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	dulenkova344@gmail.com	inf@ingos.ru
телефонная связь:	+7 (903) 238-69-64	+7 (495) 773-92-91

СТРАХОВАТЕЛЬ: Дуленкова Екатерина Сергеевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:

От Страховщика:
Дуленкова Екатерина Сергеевна, представитель на основании Доверенности № 77 от 26.07.2020 от 24.04.2020 г.

Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (обязанностями, заключенными со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицами Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (обязанностей, заключенных со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (обязанностями, заключенными со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Приложением 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон по окончании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомления направлены почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомления направлены в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – toplan127@inbox.ru; со стороны Страховщика – prof-nisk@ngos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(495)226-03-26, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

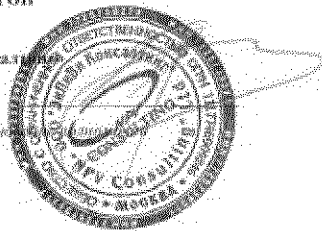
15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

От Страхователя:

ФИО, должность, подпись

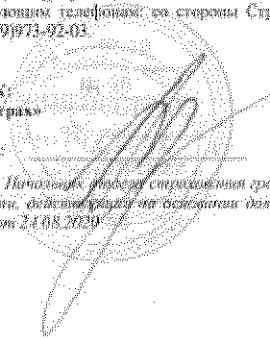


СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Верховский А.В., Начальник отдела страхования гражданской ответственности, действительный член Ассоциации «Ингосстрах»
№7684561-420 от 24.08.2020



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

№ 433-074149/20

«16» сентября 2020

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ЭйПиВи Консалтинг» 115432, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.5А ИНН 7725739271
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Ватулинецкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «30» октября 2020 года по «29» октября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, предъявляемые Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 12 000 (Двенадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится однократным платежом в соответствии с выставленным счетом и срок по «30» октября 2020 года. 5.2. При наступлении страховой премии в срок, установленный в п.2.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет за собой правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «24» октября 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключается и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные и прилагаемые к Правилам страхования приложения к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, внимательно проинформирован об условиях страхования, все условия перечисленных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Претамы лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований и осуществление оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Страхователем расходов Страхователем на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем являются неправомерные обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 февраля 2021 г. № 109

МОСКВА

О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т** :

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2020, № 15, ст. 2294; № 17, ст. 2797; № 23, ст. 3652; № 25, ст. 3896; № 27, ст. 4227; № 40, ст. 6274; № 41, ст. 6422).

2. Установить, что в 2021 году пункты 6 и 7 постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", пункт 3 приложения № 3, пункт 3 приложения № 4, пункт 4 приложения № 5, пункты 1 и 2 приложения № 6, пункты 1 и 2 приложения № 8, пункт 2 приложения № 10 и пункт 1 приложения № 13 к указанному постановлению не применяются.

3. Федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным на ведение реестров разрешений, предусмотренных настоящим постановлением, без принятия специальных решений (приказов) обеспечить внесение сведений о продлении действия разрешений, переоформлении разрешений, переносе сроков подтверждения соответствия в течение 3 рабочих дней со дня вступления в силу настоящего постановления. В случае внесения сведений в реестр

разрешений внесение изменений в разрешение на бумажном носителе не требуется.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2021 г.

Председатель Правительства
Российской Федерации

М.Мишустин

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 4 февраля 2021 г. № 109

ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в постановление Правительства
Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440

1. В наименовании слова "в 2020 году" заменить словами "в 2020 и 2021 годах".

2. Дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

"1¹. Продлить действие срочных лицензий и иных разрешений по перечню срочных лицензий и иных разрешений, сроки действия которых истекают (истекли) в период с 1 января по 31 декабря 2021 г. и действие которых продлевается на 12 месяцев, согласно приложению № 1¹, в том числе лицензий и разрешений, которые продлены в 2020 году."

3. Пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

"Решения, предусмотренные настоящим пунктом, в 2021 году могут быть приняты только в отношении разрешений, предусмотренных пунктами 2, 19 и 28 приложения № 2 к настоящему постановлению."

4. Пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере деятельности, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос" могут быть приняты решения о проведении выездных проверок соискателей лицензии, лицензиатов, проведение которых является обязательным в соответствии с Федеральным законом "О лицензировании отдельных видов деятельности", а также выездных проверочных мероприятий, необходимых для получения, переоформления, продления действия разрешений, регулируемых настоящим постановлением, посредством использования дистанционных средств контроля, средств фото-, аудио- и видеофиксации, видео-конференц-связи."

5. Дополнить пунктом 7¹ следующего содержания:

"7¹. В 2021 году федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере деятельности, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос" в отношении лицензий, разрешений, перечисленных в части 1 статьи 12 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", а также видов деятельности, разрешений, предусмотренных приложениями № 1, 1¹ и 2 к настоящему постановлению, может быть принято решение о том, что в случаях, предусмотренных пунктами 6 и 7 настоящего постановления, переоформление лицензии, разрешения не требуется.

Лицензии, разрешения, которые не переоформлялись в соответствии с настоящим постановлением в 2020 году, должны быть переоформлены в срок до 1 июля 2021 г., за исключением случаев, когда такое переоформление не требуется в соответствии с абзацем первым настоящего пункта, а также в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации."

6. В пункте 8 слова "приложениям № 3 - 17" заменить словами "приложениям № 3 - 18".

7. Дополнить приложением № 1¹ следующего содержания:

"ПРИЛОЖЕНИЕ № 1¹
к постановлению Правительства
Российской Федерации
от 3 апреля 2020 г. № 440

П Е Р Е Ч Е Н Ь

**срочных лицензий и иных разрешений, сроки действия которых
истекают (истекли) в период с 1 января по 31 декабря 2021 г.
и действие которых продлевается на 12 месяцев**

1. Лицензии на оказание услуг связи для целей эфирного телевизионного вещания и (или) радиовещания, телевизионное вещание и (или) радиовещание.

2. Разрешения на выброс загрязняющих веществ в атмосферный воздух, лимиты на выбросы загрязняющих веществ, разрешения на сброс загрязняющих веществ в окружающую среду, лимиты на сбросы загрязняющих веществ, полученные юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими хозяйственную и (или) иную деятельность на объектах, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и относящихся в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды" к объектам I категории.

3. Договоры водопользования.

4. Решения о предоставлении водных объектов в пользование.

5. Лицензии на розничную продажу алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания."

8. Приложение № 2 к указанному постановлению дополнить пунктом 28 следующего содержания:

"28. Аккредитация экспертов и экспертных организаций, привлекаемых для проведения аккредитационной экспертизы организаций, осуществляющих образовательную деятельность (для экспертов и экспертных организаций, указанных в настоящем пункте, срок действия аккредитации которых истекает в 2021 году).".

9. В приложении № 3 к указанному постановлению:

а) абзац третий пункта 1 изложить в следующей редакции:

"на 2 года продлевается срок действия квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, полученных в соответствии со статьей 49¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок действия которых истекает после дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021 г., на 1 год продлевается срок действия квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, полученных в соответствии со статьей 49¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок действия которых истекает с 1 января 2021 г. до 1 января 2022 г.;";

б) в пункте 2:

в абзаце первом слова "до 1 января 2021 г." заменить словами "до 1 января 2022 г.";

в абзаце втором слово "оказание" заменить словами "прием документов для оказания".

10. Пункт 5 приложения № 7 к указанному постановлению изложить в следующей редакции:

"5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;

на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.;

на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется".

11. В приложении № 9 к указанному постановлению:

а) абзац первый пункта 2 изложить в следующей редакции:

"2. Министерство здравоохранения Российской Федерации в отношении сертификата специалиста или свидетельства об аккредитации специалиста (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящего приложения) вправе принять следующее решение (решения):";

б) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

"3. Установить, что лица, получившие медицинское или фармацевтическое образование в иностранных государствах, допускаются к осуществлению медицинской и фармацевтической деятельности в Российской Федерации по определенной специальности, установленной номенклатурой специальностей специалистов, имеющих высшее медицинское и фармацевтическое образование, или номенклатурой специальностей специалистов, имеющих среднее медицинское и фармацевтическое образование, утвержденными Министерством здравоохранения Российской Федерации, при соблюдении следующих условий:

наличие у лица, получившего медицинское или фармацевтическое образование в иностранном государстве, документов об образовании и (или) квалификации, подтверждающих получение образования по указанной специальности, при условии признания федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере образования, иностранного образования и (или) иностранной квалификации, если иное не предусмотрено международными договорами Российской Федерации, в соответствии со статьей 107 Федерального закона "Об образовании в Российской Федерации";

успешная сдача лицом, получившим медицинское или фармацевтическое образование в иностранном государстве, специального экзамена в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере здравоохранения, что подтверждается протоколом профессиональной образовательной организации или образовательной организации высшего образования, реализующей профессиональные образовательные программы медицинского образования и (или) фармацевтического образования;

наличие у лица, получившего медицинское или фармацевтическое образование в иностранном государстве, сертификата о владении русским языком, знании истории России и основ законодательства Российской Федерации, выдаваемого в порядке, утвержденном федеральным органом

исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере высшего образования, если иное не предусмотрено международными договорами Российской Федерации и положениями статьи 15¹ Федерального закона "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации".

12. В приложении № 10 к указанному постановлению:

а) пункт 1 дополнить абзацем следующего содержания:

"Продлить на 1 год государственную аккредитацию образовательных программ, реализуемых организациями, осуществляющими образовательную деятельность, срок действия свидетельств о государственной аккредитации которых истекает в период с 1 января по 31 декабря 2021 г., в том числе продление срока действия которых осуществлялось на основании абзаца первого настоящего пункта.";

б) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

"3. Органом государственной власти, уполномоченным на осуществление государственной аккредитации образовательной деятельности, в 2021 году может быть принято решение о проведении всех аккредитационных экспертиз в рамках государственной аккредитации образовательных программ с использованием дистанционных технологий без выезда в организации, осуществляющие образовательную деятельность, по месту проживания экспертов."

13. В приложении № 11 к указанному постановлению:

а) в пункте 1 слова "в 2020 году" заменить словами "до 31 декабря 2021 г.";

б) дополнить пунктами 2¹ и 2² следующего содержания:

"2¹. Установить, что в отношении аккредитованных лиц (за исключением органов по сертификации и испытательных лабораторий, выполняющих работы в области обязательного подтверждения соответствия):

сроки прохождения процедуры подтверждения компетентности, определенные частью 1 статьи 24 Федерального закона "Об аккредитации в национальной системе аккредитации", наступающие в период с 1 января по 30 июня 2021 г., увеличиваются на 12 месяцев. Заявление о проведении процедуры подтверждения компетентности аккредитованного лица подается не ранее чем за месяц до наступления срока, исчисленного с учетом положений настоящего абзаца;

заявления о прохождении процедуры подтверждения компетентности аккредитованного лица (сроки прохождения которой увеличены в соответствии с абзацем вторым настоящего пункта), в том числе совмещенной с расширением области аккредитации и (или) изменением места осуществления деятельности, поданные на дату вступления в силу настоящего постановления, возвращаются аккредитованным лицам без рассмотрения;

в случае необходимости изменения места осуществления деятельности аккредитованного лица в 2021 году в национальный орган по аккредитации вместо заявления о проведении процедуры подтверждения компетентности с указанием на необходимость изменения места осуществления деятельности аккредитованным лицом может быть представлено заявление об изменении места осуществления деятельности по форме, установленной для заявлений о проведении процедуры подтверждения компетентности, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в области аккредитации. При рассмотрении указанных заявлений документарная экспертиза не проводится, выездная оценка соответствия аккредитованных лиц критериям аккредитации проводится посредством использования дистанционных средств взаимодействия через информационно-телекоммуникационную сеть "Интернет" с использованием программных (программно-аппаратных) решений, обеспечивающих видео-конференц-связь.

2². Установить, что до 31 декабря 2021 г. выездные оценки соответствия заявителей, аккредитованных лиц критериям аккредитации, осуществляемые в рамках предоставления государственных услуг по аккредитации, расширению области аккредитации, изменению места (мест) осуществления деятельности, подтверждению компетентности аккредитованного лица, в том числе совмещенному с изменением места (мест) осуществления деятельности и (или) расширением области аккредитации, могут по решению Федеральной службы по аккредитации проводиться посредством использования дистанционных средств взаимодействия через информационно-телекоммуникационную сеть "Интернет" с использованием программных (программно-аппаратных) решений, обеспечивающих видео-конференц-связь.";

в) в абзаце первом пункта 4 слова "В 2020 году" заменить словами "До 31 декабря 2021 г.";

г) в пункте 5 слова "Установить, что" заменить словами "Установить, что до 31 декабря 2021 г.";

д) в пункте 6:

в абзаце втором слова "(внесении изменений в сведения о них), устанавливается обязанность до 31 декабря 2020 г." заменить словами "(внесении изменений в сведения о них) в соответствии с абзацем первым настоящего пункта, устанавливается обязанность до 1 мая 2021 г.";

дополнить абзацем следующего содержания:

"Аккредитованным лицам, указанным в абзаце втором настоящего пункта, необходимо представить до 1 марта 2021 г. в Федеральную службу по аккредитации сведения об их соответствии требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2019 г. № 1236 "О порядке и основаниях принятия национальным органом по аккредитации решений о включении аккредитованных лиц в национальную часть Единого реестра органов по оценке соответствия Евразийского экономического союза и об их исключении из него" по форме, утвержденной приказом Федеральной службы по аккредитации от 9 января 2020 г. № 1 "О формах сведений о соответствии аккредитованных в национальной системе аккредитации лиц требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2019 г. № 1236 "О порядке и основаниях принятия национальным органом по аккредитации решений о включении аккредитованных лиц в национальную часть Единого реестра органов по оценке соответствия Евразийского экономического союза и об их исключении из него" и заявления о включении аккредитованного лица в национальную часть Единого реестра органов по оценке соответствия Евразийского экономического союза". Аккредитованные лица, не представившие такие сведения и заявление, подлежат исключению из национальной части Единого реестра органов по оценке соответствия Евразийского экономического союза.";

е) в абзаце втором пункта 7 слова "Государственные услуги" заменить словами "До 31 декабря 2021 г. государственные услуги".

14. Приложение № 13 к указанному постановлению дополнить пунктами 3 и 4 следующего содержания:

"3. До 1 марта 2021 г. продлевается срок обучения по охране труда и проверки знаний требований охраны труда следующих категорий работников:

руководителей организаций, работодателей - индивидуальных предпринимателей;

руководителей технического и производственного профиля и их заместителей;

специалистов организаций, в должностные обязанности которых не входят функции, связанные с организацией, руководством и проведением работ на рабочих местах и в производственных подразделениях.

4. До 1 марта 2021 г. обучение по охране труда и проверка знаний требований охраны труда проводятся преимущественно в электронном виде с применением средств дистанционного обучения и обязательной персонализацией работника."

15. Пункт 1 приложения № 14 к указанному постановлению изложить в следующей редакции:

"1. Срок действия результатов проведения специальной оценки условий труда, истекающий в период с апреля 2020 г. по февраль 2021 г., продлевается до 1 марта 2021 г."

16. В приложении № 16 к указанному постановлению:

а) в пункте 1 слова "до 31 декабря 2020 г., продлевается до 31 декабря 2021 г." заменить словами "до 31 декабря 2021 г., продлевается до 31 декабря 2022 г.";

б) в пункте 2 слова "до 31 декабря 2020 г." заменить словами "до 31 декабря 2021 г."

17. Дополнить приложением № 18 следующего содержания:

"ПРИЛОЖЕНИЕ № 18
к постановлению Правительства
Российской Федерации
от 3 апреля 2020 г. № 440

ОСОБЕННОСТИ

**применения разрешительных режимов, предусмотренных
статьей 11 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 219-ФЗ
"О внесении изменений в Федеральный закон
"Об охране окружающей среды" и отдельные
законодательные акты Российской Федерации"**

До 1 июля 2021 г. при проведении инвентаризации стационарных источников выбросов и выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, а также корректировки ее данных в целях подготовки материалов для комплексных экологических разрешений, разрешений на выброс загрязняющих веществ в атмосферный воздух, лимитов на выбросы загрязняющих веществ, деклараций о воздействии на окружающую среду допускается применение методик расчета выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух стационарными источниками без включения таких методик в перечень методик расчета выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух стационарными источниками, формирование и ведение которого осуществляется Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации.⁴

⁴ Указанное положение не применяется при проведении инвентаризации стационарных источников выбросов и выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, которые постоянно или временно эксплуатируются (функционируют) на объектах, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, расположенных в городах, указанных в абзаце пятом подпункта "б" пункта 7 Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года".

Документы на оцениваемый объект

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-19672

Наличие участия общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав не установлено на 09.03.2016 г.

не зарегистрировано.

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Марица И. В.

№ 014143

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-19652

Наличие участия общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав не установлено на 09.03.2016 г.

не зарегистрировано.

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Жукова 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
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабель "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3689 от 26.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентабель "Тверская земля" лицами с которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(участковый) номер: 10-05-0030401-144

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство, общая площадь: 279 319 кв. м, адрес: (местонахождение) объект: Республика Карелия, район: Питкärnsкий, Земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 10-05-01 04 01.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Жукова В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-19672



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
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабель "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3689 от 26.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентабель "Тверская земля" лицами с которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(участковый) номер: 10-05-0030401-148

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство, общая площадь: 1 000 571 кв. м, адрес: (местонахождение) объект: Республика Карелия, район: Питкärnsкий, участок: "Харьковская роща", Земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 10-05-01 04 01.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Жукова В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-19652

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-19552

Нине участника общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 г.
не зарегистрировано

Государственный регистратор



Якушев В. В.

№ 040670

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-19552

Нине участника общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 г.

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мазова 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
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом регион "Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Запись на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд регион "Тверская земля" долины в 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(учетный) номер: 10-02-0042501-294

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство, общая площадь 137 865 кв. м; адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Петрозаводский район, учение Высокоселье.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Мазова Н. В.

10-10/001-10/001/011/2016-19552



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
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом регион "Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Запись на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд регион "Тверская земля" долины в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

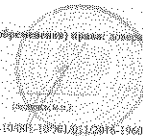
Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(учетный) номер: 10-02-0042501-312

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство, общая площадь 109 393 кв. м; адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Петрозаводский, учение Высокоселье.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Якушев В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-19552

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1940/2

Имя участника общей собственности является записем Единого государственного реестра прав на основании от 09.03.2016 г.

не зарегистрировано

Государственный регистратор

Жукова В. В.

№ 040022

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

Имя участника общей собственности является записем Единого государственного реестра прав на основании от 09.03.2016 г.

не зарегистрировано

Государственный регистратор

Мазова 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
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом р/д/и/и "Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 26.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда р/д/и/и "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевой собственности.
Кадастровый(уступочный) номер: 10:05:0042302:165
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 269 023 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкärnsкий район, южная сторона Руускойри.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Государственный регистратор

Мазова Н. В.

(подпись, и.п.)

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



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
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом р/д/и/и "Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 26.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда р/д/и/и "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевой собственности.
Кадастровый(уступочный) номер: 10:05:0045306:126
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 249 405 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкärnsкий 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

Мазова Н. В.

(подпись, и.п.)

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Милосен Н. В.
(подпись, и.п.)

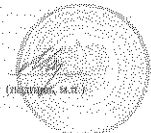
№ 014135

О том, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года создана запись регистрации № 13-10/001-10/001/2016-20132

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Милосен Н. В.
(подпись, и.п.)

№ 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
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом регион "Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Записка на приобретение инвестиционных прав для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд регион "Тверская земля" долище в котором устанавливается на основании данных лицевых счетов владения инвестиционных прав в реестре владения инвестиционных прав и счетов денежного инвестирования прав.

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый (условный) номер: 10:05:0041306/128

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство; общая площадь: 13 000 кв. м.; адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, Земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 10:05:0042506.

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотечное заложенное

Государственный регистратор



Милосен Н. В.
(подпись, и.п.)

10-10/001-10/001/2016-20132



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
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом регион "Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Записка на приобретение инвестиционных прав для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд регион "Тверская земля" долище в котором устанавливается на основании данных лицевых счетов владения инвестиционных прав и реестре владения инвестиционных прав и счетов денежного инвестирования прав.

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый (условный) номер: 10:05:0042307/147

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство; общая площадь: 249 480 кв. м.; адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, восточное shore Харовского. Земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07.

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотечное заложенное

Государственный регистратор



Милосен Н. В.
(подпись, и.п.)

10-10/001-10/001/2016-20072

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10:00/01-10/001/011/2016-2007/2

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

не зарегистрированы

Государственный регистратор



Милова Н. В.

№ 014137

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10:00/01-10/001/011/2016-2011/2

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

не зарегистрированы

Государственный регистратор



Милова 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 Прием-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила добровольного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рейтинг "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2013 №3080 от 20.11.2013

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Частичная инвестиционных паев " Закрытый паевой инвестиционный фонд рейтинг "Тверская земля" долины в 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(уступный) 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, Петрозаводский район, восточное село Жужомойка. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07.

Существующие ограничения (обременения) права: добровольное управление

Государственный регистратор



Милова Н. В.

10:00/01-10/001/011/2016-2011/2



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 Прием-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила добровольного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рейтинг "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2013 №3080 от 20.11.2013

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Частичная инвестиционных паев " Закрытый паевой инвестиционный фонд рейтинг "Тверская земля" долины в 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(уступный) номер: 10:05:0042507:226

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, площадь 21 916 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Петрозаводский, восточное село Жужомойка. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07.

Существующие ограничения (обременения) права: добровольное управление

Государственный регистратор



Милова Н. В.

10:00/01-10/001/011/2016-0982/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10:10/001-10/001/011/2016-1938/2

Наименование участка общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 г.:

по зарегистрированному

Государственный регистратор



Мизина Н. В.

№ 014141

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

Наименование участка общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 г.:

по зарегистрированному

Государственный регистратор



Мизина Н. В.

№ 040872



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 Присоединения недвижимого имущества от 11.02.2016 №2.
• Приказ дирекции государственного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом региона "Тверская земля", зарегистрированном Центральном Банке Российской Федерации 26.11.2015 №3888 от 23.11.2015.
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2.
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд региона "Тверская земля" лицами в которых устанавливаются на основании данных личного счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов денежного владельца инвестиционных паев.

Вид права: Обладание долей собственности.
Кадастровый(судебный) номер: 10:05/005/204/01.
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 108 244 кв. м.; адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Нюлькарский район, район д. Ууоу.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Мизина Н. В.

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



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 Присоединения недвижимого имущества от 11.02.2016 №2.
• Приказ дирекции государственного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом региона "Тверская земля", зарегистрированном Центральном Банке Российской Федерации 26.11.2015 №3888 от 23.11.2015.
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2.
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд региона "Тверская земля" лицами в которых устанавливаются на основании данных личного счета владельцев инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев и счетов денежного владельца инвестиционных паев.

Вид права: Обладание долей собственности.
Кадастровый(судебный) номер: 10:05/006/204/01.
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 189 001 кв. м.; адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Нюлькарский район, район д. Ууоу.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Мизина Н. В.

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

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" марта 2016 года сделана запись, регистрационный № 10:10/001-10/001/011/2016-19/002

Виды участия общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на составлены на 09.03.2016:

не зарегистрированы

Государственный регистратор  Мозков Н. В.
(подпись, и.п.)

№ 014145

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" марта 2016 года сделана запись, регистрационный № 10:10/001-10/001/011/2016-20/012

Виды участия общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на составлены на 09.03.2016:

не зарегистрированы

Государственный регистратор  Мозков Н. В.
(подпись, и.п.)

№ 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: • Приказом дирекции управления Закрытым акционерным инвестиционным фондом с открытой "Тверская земля", зарегистрирована Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015.

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

Субъект (субъекты) права: Владелица инвестиционных паев - Закрытой пайевой инвестиционной фонд с открытой "Тверская земля" записка в которой устанавливается за основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счете паев владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(условный) номер: 10:02:0060202:05

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: ведение сельского хозяйства, общед. площадь 255 521 кв. м - адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкärnsкий, пос.остров Ушковола. Земельный участок расположен в без-хозяйственной части кадастрового квартала 10:02:0060202:05.

Существенные ограничения (обременения) права: ипотечное управление

Государственный регистратор  Мозков Н. В.
(подпись, и.п.)

10-10/001-10/001/011/2016-20/012



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 Прото-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Приказом дирекции управления Закрытым акционерным инвестиционным фондом с открытой "Тверская земля", зарегистрирована Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015.

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

Субъект (субъекты) права: Владелица инвестиционных паев - Закрытой пайевой инвестиционной фонд с открытой "Тверская земля" записка в которой устанавливается за основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счете паев владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0002302:06

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: вед. сельского хозяйства, общед. площадь: 100 000 кв. м - адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкärnsкий район, заповедник Юкскя, север-западная часть кадастрового квартала 10:05:0002302:05.

Существенные ограничения (обременения) права: ипотечное управление

Государственный регистратор  Мозков Н. В.
(подпись, и.п.)

10-10/001-10/001/011/2016-19/002

Одним в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/01/2016-1998/2

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

не зарегистрированы

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Жукова В. В.

№ 040675

Одним в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/01/2016-1981/2

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

не зарегистрированы

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Жукова 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
• Принят доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3090 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.03.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реплайт "Тверская земля" долевой о котором устанавливается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов денежного владельца инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(участковый) номер: 10-10/001/01/2016-1981/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь: 153,102 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкärnsкий район, остров Луусулампи.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Жукова В. В.

10-10/001-10/001/01/2016-1981/2



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

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
• Принят доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3090 от 20.11.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реплайт "Тверская земля" долевой о котором устанавливается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов денежного владельца инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(участковый) 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, Питкärnsкий район, остров Луусулампи, урочище Луусулампи.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Мадонн Н. В.

10-10/001-10/001/01/2016-1982/2

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 на недвижимость за 09.03.2016 г.

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Милова Н. В.

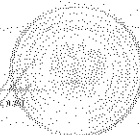
№ 014346

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 участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимость за 09.03.2016 г.

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Милова Н. В.

№ 030676



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

• Приказ дирекции Управления Закупки товаров, работ и услуг для государственных нужд Республики Карелия "Горская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №1098 от 20.11.2015

• Записка на приобретение инвестиционных прав для физических лиц от 11.02.2016 №2

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд републ. "Горская земля" является о котором упоминается на основании данных сведений сведений инвестиционных прав в реестре инвестиционных инвестиционных прав и счетов дене владельца инвестиционных прав.

Вид права: Община долевая собственность

Квартальный (субъект) номер: 10.10/001/002/15/171

Объект права: Земельный участок, категория земель: "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования: под размещение объектов складского назначения, общей площадью 42,521 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкäranta район, п. Лунопоянсаари.

Существующие ограничения (обременения) права: коллективное управление

Государственный регистратор



Милова Н. В.

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

237283

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

ПРОСВЕЩЕНИЕ

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: Владения инвестиционных паев - Собственник инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда ретейла "Тверская земля" Limited, в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Обная долевая собственность
Кадастровый(участковый) номер: 69:26:00902286
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, Раменковский район, сельское поселение Высоково, д.Зыбигье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток.
Существование и ограничение (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сведения занесены регистрационный № 69-69/10-69/137/002/2016-1272

Государственный регистратор
Подпись, и.п.п. Балашов А. Ю.
69-69/10-69/137/002/2016-1272

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

ПРОСВЕЩЕНИЕ

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: Владения инвестиционных паев - Собственник инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда ретейла "Тверская земля" Limited, в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Обная долевая собственность
Кадастровый(участковый) номер: 69:26:00902286
Объект права: Земельный участок, категория земель: "земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 102 908 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Раменковский район, сельское поселение Высоково, д.Лавино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток.
Существование и ограничение (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сведения занесены регистрационный № 69-69/10-69/137/002/2016-1272

Государственный регистратор
Подпись, и.п.п. Балашов А. Ю.
69-69/10-69/137/002/2016-1272

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

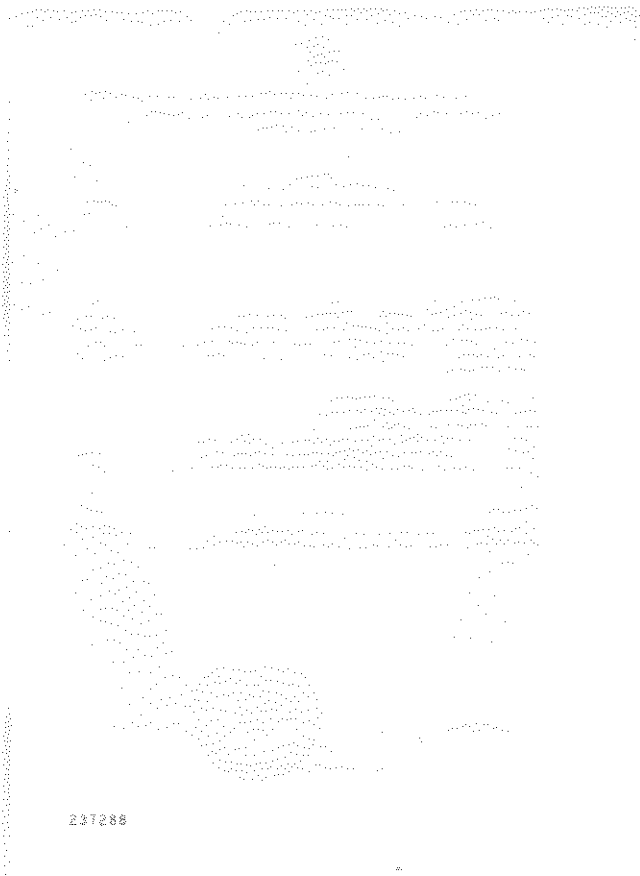
ПРОСВЕЩЕНИЕ

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

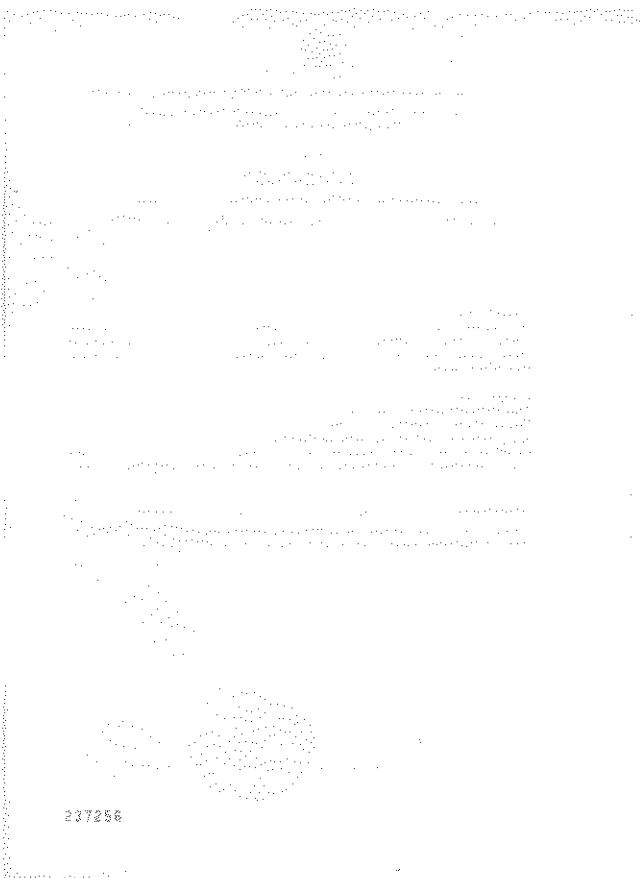
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: * Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев - Собственник инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда ретейла "Тверская земля" Limited, в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Обная долевая собственность
Кадастровый(участковый) номер: 69:26:00902286
Объект права: Земельный участок, категория земель: "земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 789 902 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Раменковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменки, примерно от ориентира по направлению на север.
Существование и ограничение (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сведения занесены регистрационный № 69-69/10-69/137/002/2016-1422

Государственный регистратор
Подпись, и.п.п. Балашов А. Ю.
69-69/10-69/137/002/2016-1422



237288



237256

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: Владение инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда регионального "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69-05-000022:87
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 139 961 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Раменковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменское, ориентир от ориентира по направлению на водосток.
Существование ограничений (обременений) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" от 31.03.2016 года сделана запись регистрации № 69-09/010-09/13/002/2016-1472.

Государственный регистратор Калашов А. Ю.
(подпись) И.О.
69-09/010-09/13/002/2016-1472

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

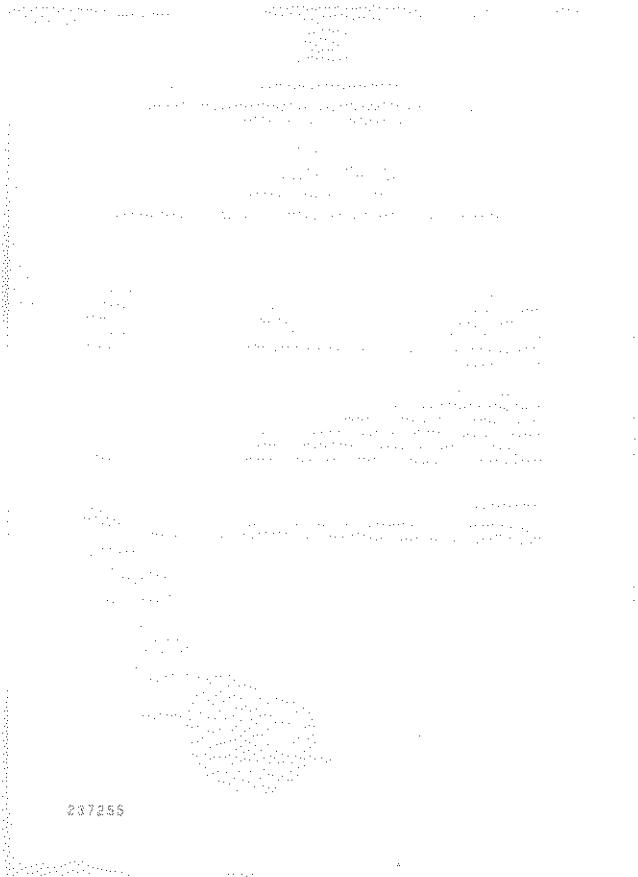
(РОСРЕЕСТР)

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

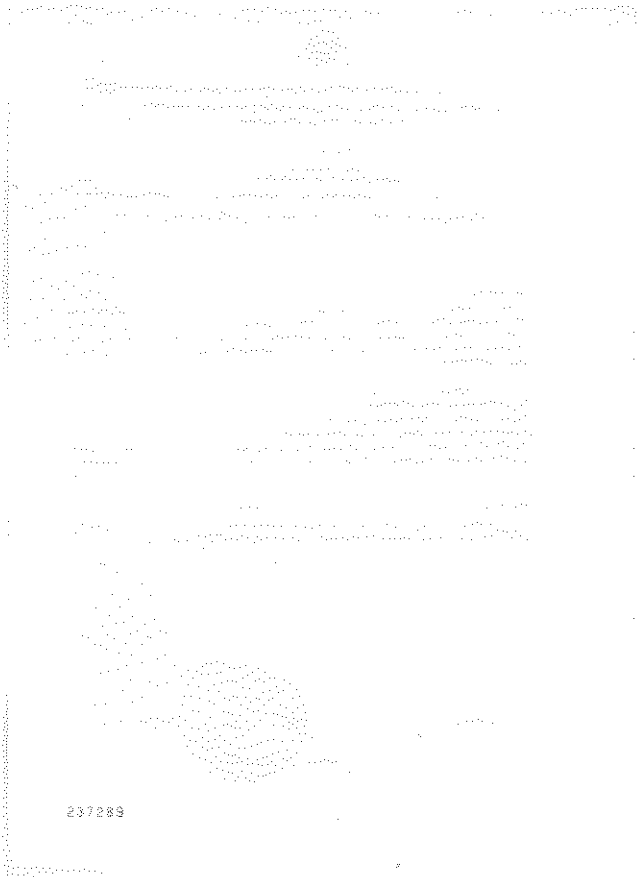
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владение инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда регионального "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69-05-000022:88
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 218 083 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Тучковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменское, ориентир от ориентира по направлению на водосток.
Существование ограничений (обременений) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" от 31.03.2016 года сделана запись регистрации № 69-09/010-09/13/002/2016-1442.

Государственный регистратор Калашов А. Ю.
(подпись) И.О.
69-09/010-09/13/002/2016-1442



237255



237289

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: Владение инвестиционных прав, Собственность
инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда «Тверская земля»
данные о которых устанавливаются на основании данных банковского счета владения
инвестиционных прав в реестре кадастровых инвестиционных прав и счетов паев владения
инвестиционных прав.
Вид права: Общая долевая собственность.
Кадастровый (условный) номер: 69-26-008022-89
Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общий размер
223 051 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Ржевский район,
сельское поселение Высоково, д.Рыбное, притеррит. по ориентирам по направлению на село.
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП"
марта 2016 года сделаны записи регистрации № 69-09/010-09/137/002/2016-1492

Государственный регистратор (подпись) Балышев А. Ю.
69-09/010-09/137/002/2016-1492



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

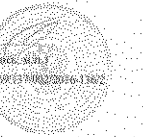
РОСРЕЕСТР

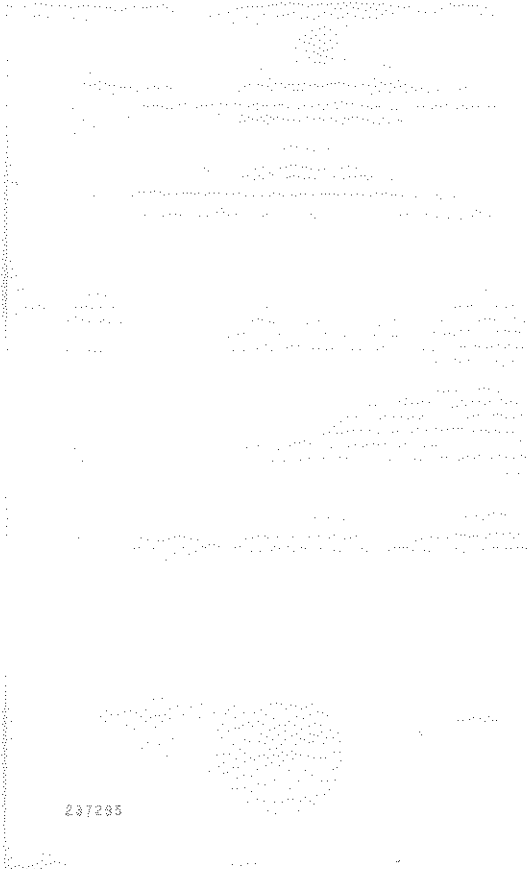
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

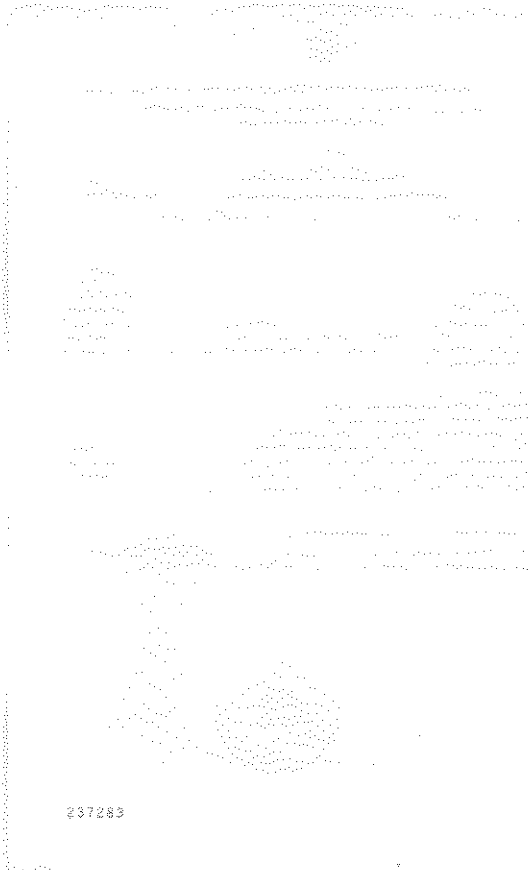
Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владение инвестиционных прав - Собственность
инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда паевого "Тверская земля"
данные о которых устанавливаются на основании данных банковского счета владения
инвестиционных прав в реестре кадастровых инвестиционных прав и счетов паев владения
инвестиционных прав.
Вид права: Общая долевая собственность.
Кадастровый (условный) номер: 69-26-008022-91
Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общий размер
203 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Ржевский район,
сельское поселение Высоково, д.Людское, притеррит. в 20м от ориентира по записям в
счете.
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП"
марта 2016 года сделаны записи регистрации № 69-09/010-09/137/002/2016-1362

Государственный регистратор (подпись) Балышев А. Ю.
69-09/010-09/137/002/2016-1362





237285



237285

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 13.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев - «Собственные инвестиционные паевы Закрытого паевого инвестиционного фонда рейтинга "Тверская земля"», паевые в которых устанавливаются на основании данных «личных счетов» владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.
Кадастровый(регистрационный) номер: 69-26-0030022-07
Объект права: Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 230 986 кв. м - адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Ржевский район, сельское поселение Вышнеево, д. Григорьево, Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного на участке: Ориентир д. Григорьево; Уточнее указывается в произвольной форме по координатам по восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.
О том в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «31» марта 2016 года сведения занесены регистрационный № 69-09/016-09/13/002/2016-1312

Государственный регистратор:  (подпись) 
Бабинов А. Ю.
69-09/016-09/13/002/2016-1312

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

(РОСРЕЕСТР)

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

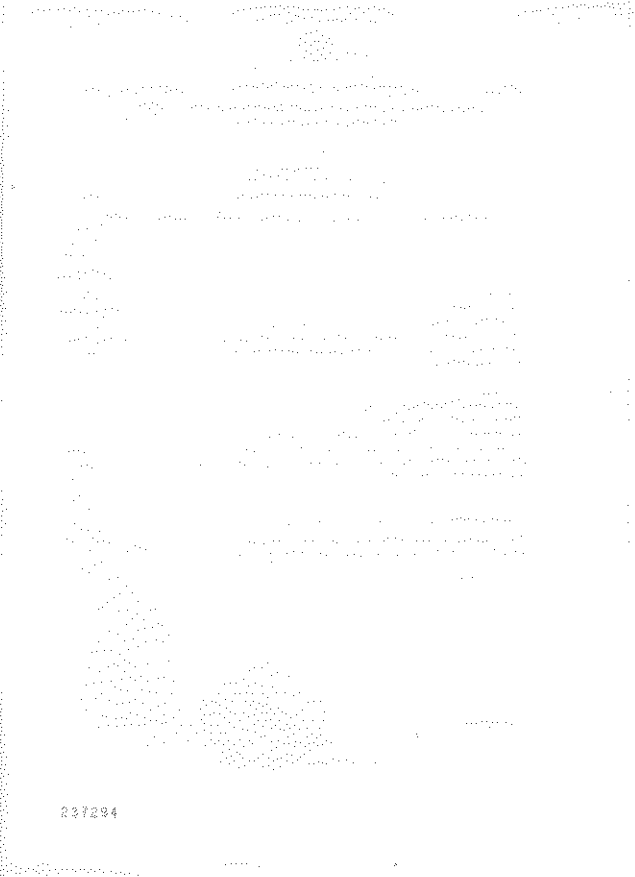
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев - «Собственные инвестиционные паевы Закрытого паевого инвестиционного фонда рейтинга "Тверская земля"», паевые в которых устанавливаются на основании данных «личных счетов» владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.
Кадастровый(регистрационный) номер: 69-26-0030022-08
Объект права: Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 224 090 кв. м - адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Ржевский район, сельское поселение Вышнеево, д. Григорьево, Ориентир: указывается от ориентира по координатам по север-восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.
О том в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «31» марта 2016 года сведения занесены регистрационный № 69-09/016-09/13/002/2016-1382

Государственный регистратор:  (подпись) 
Бабинов А. Ю.
69-09/016-09/13/002/2016-1382



237284

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



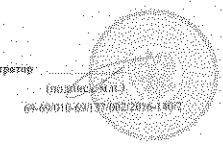
РОССИЯ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

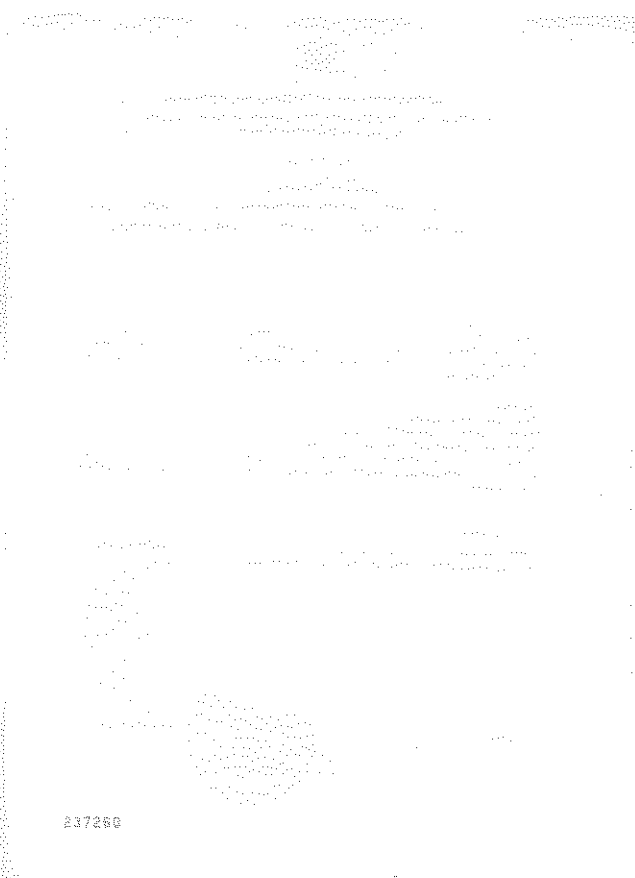
Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владение инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда регионального "Тверская земля" паевые о которых устанавливаются на основании данных сведений о владении инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов дельо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Обная долевая собственность
Кадастровый(улочный) номер: 69:26:009022:191
Объект права: Земельный участок, категория земель "земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 23 682 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Раменский район, сельское поселение Высоково, д.Рамово, примерно в 520 м от ориентира по направлению на юго-восток.
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
Отчет в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделка запись регистрации № 69-69/016-69/17/002/2016-140/2

Государственный регистратор



Балашиха А. Ю.

ИНН 69-01/16-69/17/002/2016-140/2



237286

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



РОССИЯ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

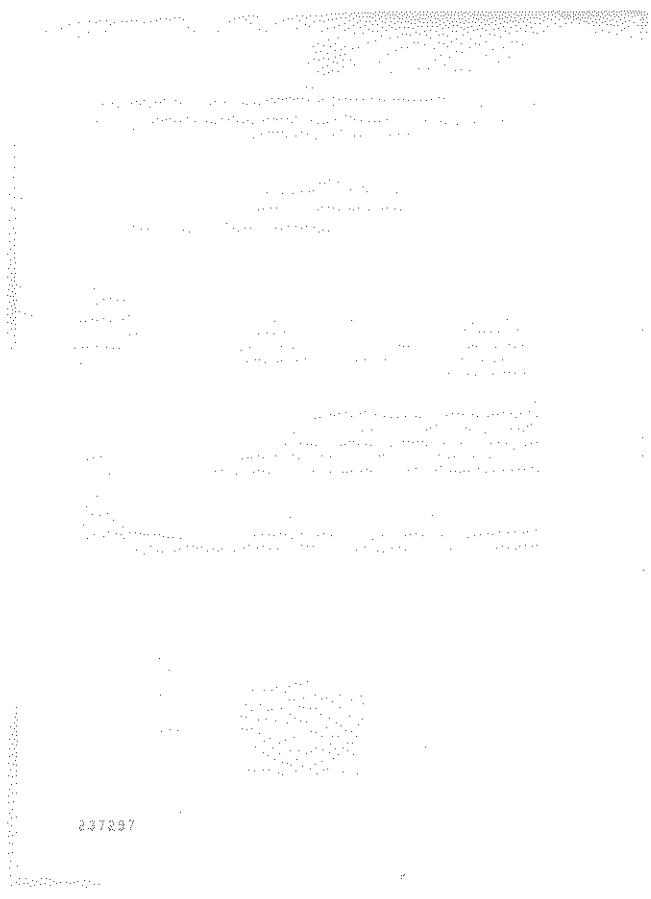
Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владение инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда регионального "Тверская земля" паевые о которых устанавливаются на основании данных сведений о владении инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов дельо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Обная долевая собственность
Кадастровый(улочный) номер: 69:26:009022:192
Объект права: Земельный участок, категория земель "земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 124 997 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Раменский район, сельское поселение Высоково, д.Рамово, примерно от ориентира по направлению на юг.
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
Отчет в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделка запись регистрации № 69-69/016-69/17/002/2016-155/2

Государственный регистратор



Балашиха А. Ю.

ИНН 69-01/16-69/17/002/2016-155/2





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

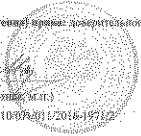
Документы-основания: • Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом регион "Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
• Акт Протокола передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд регион "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дене владельца инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.
Кадастровый (условный) номер: 10:05:002067-134
Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 359 081 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкärnsкий район. Земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:05:02 06 07.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор: Мизова Н. В.
(подпись, и.п.ф.)
10-10/001-10/001/01/2016-19712



Из чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/01/2016-19712

Наличие участия в общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016:

не зарегистрировано

Государственный регистратор: Мизова Н. В.
(подпись, и.п.ф.)



№ 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: • Акт Протокола передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом регион "Тверская земля", зарегистрирован 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: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд регион "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дене владельца инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.
Кадастровый (условный) номер: 10:05:003001-143
Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 279 999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкärnsкий район. Земельный участок расположен в север-восточной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор: Мизова Н. В.
(подпись, и.п.ф.)
10-10/001-10/001/01/2016-19712



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 Протокола передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом регион "Тверская земля", зарегистрирован 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: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд регион "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дене владельца инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.
Кадастровый (условный) номер: 10:05:003001-143
Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 279 999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкärnsкий район. Земельный участок расположен в север-восточной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор: Мизова Н. В.
(подпись, и.п.ф.)
10-10/001-10/001/01/2016-19712



