

Отчет №463/18/09

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

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №09 от 25.01.2022 г.
к Договору №463/18 от 13.07.2018 г.
Задание № 8 на проведение оценки имущества от 25.01.2022 г.

Дата составления
Отчета:

03.11.2022 г.

Заказчик:

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

2022 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №463/18/09	3
СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	7
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	10
1.1. Задание на оценку	10
1.1.1. <i>Объект исследования</i>	10
1.1.2. <i>Цель оценки</i>	10
1.1.3. <i>Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	10
1.1.4. <i>Определяемый вид справедливой (рыночной) стоимости</i>	11
1.1.5. <i>Дата оценки (определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки)</i>	11
1.1.6. <i>Срок проведения оценки</i>	11
1.1.7. <i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i>	11
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	15
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	15
1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	17
1.7. ФОРМА ОТЧЕТА	17
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	18
1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	18
1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	21
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	23
2.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ	23
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	28
2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	28
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	29
2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	50
2.6.1. <i>О текущей ситуации в российской экономике. В ДЕКАБРЕ 2021 г. - ЯНВАРЕ 2022 года</i>	50
2.6.2. <i>Обзор рынка земельных участков Тверской области.</i>	59
2.6.3. <i>Обзор рынка земельных участков Республики Карелия.</i>	64
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	93
3.1. Порядок проведения оценки	93
3.2. Инспекция объекта оценки	93
3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	93
3.3.1. <i>Затратный подход</i>	93
3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	94
3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	97
3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	99
3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	100
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	134
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	134
4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	137
4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ.....	137
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ.	141

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №463/18/09

<i>Объект оценки:</i>	Комплекс земельных участков общей площадью 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 участка, 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 №09 от 25.01.2022 г. к Договору №463/18 от 13.07.2018 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества Задание № 8 на проведение оценки имущества от 25.01.2022 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>	05.02.2022 г.
<i>Номер и дата составления отчета:</i>	№463/18/09 от 03.11.2022 г.

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

Оценка была произведена в полном соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3 и № 7, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ: №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года и № 611 от 25 сентября 2014 года, с соблюдением свода стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – «Ассоциация Саморегулируемой организации оценщиков - «СОЮЗ».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 05.02.2022 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 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
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	1 684 195,00
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	1 820 792,00
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	5 158 946,00
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	2 481 293,00
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	3 544 890,00
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	4 538 070,00
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	3 282 260,00
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	5 718 065,00
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	6 573 050,00
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	671 591,00
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	2 747 189,00
12	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 779 693,00
13	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 730 223,00

№ 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
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	1 125 195,00
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	10 395 514,00
16	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 495 611,00
17	10:05:0042507:228	31 916,00	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянъярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 363 863,00
18	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	9 661 693,00
19	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	8 956 134,00
20	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 173 778,00
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	561 015,00
22	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	2 949 156,00
23	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	10 037 527,00
24	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	10 054 764,00
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	26 599 039,00
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	3 591 000,00
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	9 175 759,00

№ 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
28	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 740 699,00
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	10 416 246,00
30	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	3 887 042,00
31	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	6 787 026,00
	Итого:				170 701 318,00 руб. (Сто семьдесят миллионов семьсот одна тысяча триста восемнадцать) 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/

СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не может, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о величине рыночной стоимости. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на величины рыночной стоимости.

Оценщик и Исполнитель подтверждают, что не аффилированы с Заказчиком и не имеют каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер их вознаграждения не зависит от результатов оценки.

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

У Оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изм. и доп.), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 утверждение Приказами №297, №298, №299 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., ФСО №7, утверждение Приказом №611, №Минэкономразвития России от 25.09.2014.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Параметры	Характеристика
Объект оценки	Комплекс земельных участков общей площадью 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 участка, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он
Улучшения земельных участков	Отсутствуют
Заказчик	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
Собственник	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
Местоположение	Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он
Дата оценки	05.02.2022 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
• Затратный	Не применялся
• Сравнительный	170 701 318,00
• Доходный	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки:2 Проведенный анализ позволят сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки: 170 701 318,00 (Сто семьдесят миллионов семьсот одна тысяча триста восемнадцать) рублей	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях. Отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме

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.

² Рыночная стоимость объектов, принадлежащим физическим лицам, указывается без выделения НДС (также земельные участки и объекты жилой недвижимости не облагаются НДС в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.)

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 участка, 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 участка, 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)
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №09 от 25.01.2022 г. к Договору №463/18 от 13.07.2018 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества Задание № 8 на проведение оценки имущества от 25.01.2022 г.
Имущественные права на объект недвижимого имущества/ограничение прав	Прав обще долевой собственности
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости для целей составления отчетности паевого инвестиционного фонда и принятия управленческих решений (совершения сделок с указанными объектами)
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки:	Доверительное управление

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки на дату оценки 05.02.2022 г. для определения справедливой стоимости для целей составления отчетности паевого инвестиционного фонда и принятия управленческих решений (совершения сделок с указанными объектами).

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

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

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

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

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

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

Датой определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки является 05.02.2022 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 25.01.2022 г. по 03.11.2022 г.

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие условия

- Описанные условия, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание и толкование Сторонами.
- Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.
- Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший настоящий отчёт (далее – «Отчёт»), является полномочным представителем Исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценочной деятельности.

Общая цель Отчета

- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме лишь для указанных в нем целей, то есть проведенный анализ, сделанные Оценщиками заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предпосылок.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости (сумма денежного выражения ценности собственности, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой).
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом 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.
- С учетом цели оценки стоимость определялась без учета инвестиций, направленных на улучшение качественных характеристик объекта, то есть стоимость объекта определялась в текущем состоянии и при текущем использовании.
- Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиком расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщика не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в настоящем отчете, не включает в себя НДС. В соответствии с п. 6 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).
- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
- Осмотр объекта оценки не проводился. Фотоматериал предоставлен заказчиком. Оценщик делает допущение, что с момента оценки до даты осмотра существенных изменений в количественных и качественных характеристиках объекта оценки не произошло. Фотоматериалы приведены далее по Отчету.

Конфиденциальность

- Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

Ответственность Исполнителя

- Исполнитель подтверждает, что проведенная в соответствии с вышеуказанным Договором работа по оценке соответствует применяемым стандартам оценки, а привлеченные для ее выполнения Оценщики соответствуют действующим требованиям.
- Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после Даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
- В своих действиях Оценщик выступает как независимый и незаинтересованный исполнитель, размер вознаграждения Исполнителя и Оценщика никоим образом и ни в какой степени не связан с выводами относительно стоимости Объекта оценки.
- Исполнитель исходит из того, что вся представленная информация об Объекте оценки является точной и достоверной, не требующей дальнейшей проверки.

Освобождение от ответственности

- Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением случаев, когда окончательным решением суда определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки и потери являются следствием прямого мошенничества, профессиональной халатности и умышленно неправомочных действий Оценщиков в процессе оценки.

Дополнительные работы

- От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или присутствия и дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если иное не оговорено иным Соглашением.

Описание Объекта (имущества)

- Исполнитель не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества Объекта оценки и любые утверждения относительно юридических аспектов прав собственности на Объект в целом или его части. Эти права (права собственности на оцениваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права) предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего Законодательства РФ, если иное не оговорено специально.
- Все планы, схемы, чертежи, фотографии и иные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях визуального представления Объекта оценки.
- Исполнитель не проводил никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента и не принимает на себя ответственность за таковые.
- Исполнитель исходит из того, что отсутствуют факты выходов за территорию и нарушений действующего Законодательства (положений зонирования или иных) касательно оцениваемого Объекта, и что на территории Объекта отсутствуют вредоносные почвы, ограничивающие его наилучшее и оптимальное использование.

Неявные характеристики и скрытые дефекты

- Исполнитель не несет ответственности за оценку состояния тех частей Объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.
- Оценка не учитывала возможного влияния токсичных, вредоносных или зараженных веществ, материалов или их компонентов, возможно находящихся на Объекте оценки, а также стоимость их удаления, в определении которых Оценщик не в праве считать себя достаточно компетентным.

Заключительные положения

- В целях истинного и однозначного соблюдения принципов оценки, а именно:
 - в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
 - информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
 - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.
- Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику вполне надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

- Исполнитель исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена или обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.
- Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации.
- Анализ и глубина проведенной работы соответствуют объему предоставленной Исполнителю информации.
- Оценщик, считает возможным использовать документы, датированные позднее даты оценки, согласно п.8 ФСО 1: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».
- Оценщик отмечает, что информация, содержащаяся в принт-скринах по объектам-аналогам, может отличаться от данных, полученных в ходе переговоров с риелторами, собственниками и их представителями. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых Оценщиком в расчетах. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства, собственника или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию, а также с указанием даты переговоров. Контактная информация агентства, собственника или представителя собственника, и информация о том, когда были проведены переговоры, содержится в таблицах с описанием объектов-аналогов.
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчете погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.
- 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	Акционерное общество «ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Тверская земля» (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 дата регистрации 05.08.2005 г.
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>
Телефон:	+7 903 238-69-66
Адрес электронной почты	79032386966@yandex.ru
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Диплом: Московский государственный университет экономики статистики и информатики, 2005 г., ВСВ 1990326 от 15 июня 2005 г.</i> <i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №028639-1 от 25 августа 2021 г. на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №214</i>

Реквизит	Значение
Сведения о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> является членом саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», зарегистрированная Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков «08» августа 2007 года, регистрационный № 0004, имеющей место нахождения: индекс 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10 (включен в реестр оценщиков «22» октября 2021 года за регистрационным номером С-1073)
Свидетельство о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> свидетельство № С-1073 от 22.10.2021 г.
Наименование страховой компании	СПАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> № 433-115407/21 от «17» ноября 2021 г.
Реквизиты страхового свидетельства	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> № 433-115407/21.
Сумма страхования гражданской ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Период страхования	с «03» декабря 2021 года по «02» декабря 2022 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» (ООО «ЭнПиВи Консалтинг») Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 ОГРН 1117746909246 от 11.11.2011 г. р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: ОСАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-096434/21 от 29 октября 2021 г. Период страхования: с 30 октября 2021 г. по 29 октября 2022 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 №09 от 25.01.2022 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

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ (со всеми изменениями данного документа на текущий момент внесенными Федеральными законами); Минэкономразвития России приказами от 20 мая 2015 г. №№ 297-299 утверждены федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611, Свод стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – «Ассоциация Саморегулируемой организации оценщиков - «СОЮЗ».

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

В общих положениях каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) сказано, что «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – «Ассоциация Саморегулируемой организации оценщиков - «СОЮЗ» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом указанного СРО.

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из системы «Консультант плюс». Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ,

Постановление Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;

Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.02.2000 № 117-ФЗ.

1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 463/18/09. Датой составления Отчета является 03.11.2022 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ (со всеми изменениями данного документа на текущий момент внесенными Федеральными законами); Минэкономразвития России приказами от 20 мая 2015 г. №№ 297-299 утверждены федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611, Свод стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – «Ассоциация Саморегулируемой организации оценщиков - «СОЮЗ».

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.

1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Арендная плата – установленная в договоре аренды имущества годовая плата за пользование имуществом. Устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Действительный валовой доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы от неполной заполненности объекта и неуплаты по договорам.

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки – рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Корректировка – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Операционные расходы.

Достоверность определения расходных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости.

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки объекта и резерв на замещение.

Постоянные расходы — это расходы, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — налоги на недвижимость, арендные платежи за земельный участок, страховые взносы, затраты на управляющую компанию. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы - напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — коммунальные платежи и операционные расходы.

Резерв на замещение – к ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). То есть денежные средства, откладываемые на проведение текущего и капитального ремонта в будущем.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке). Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. (редакция от 05.02.2007 г.) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Потенциальный валовой доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости её площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный доход включает арендную плату со всех площадей, изменение платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

Право аренды означает (Гражданский кодекс РФ, часть 2, ст.606) предоставление арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом, плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

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.

Предпринимательская прибыль - прибыль застройщика (инвестора), величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Физический износ - является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональный износ - потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования

улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Понятие «цена» характеризует сумму денег, полученную продавцом в результате продажи, либо выражает стоимостную ценность имущества, определенную сторонами сделки – обмене. Цена - это свершившийся факт. Стоимость – это предполагаемая цена, ожидаемая к получению в будущем.

Чистый операционный доход – рассчитывается как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами и не учитывает налоговых выплат и платежей по обслуживанию кредита.

Экономический износ - потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Эксплуатационные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 4. План процесса оценки

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

Таблица 5. Анализ предоставленной Заказчиком информации

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

<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

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

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Документы Заказчика» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Оценке подлежит объект представляющий собой комплекс земельных участков общей площадью 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 участка, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он.

Рельеф земельных участков – спокойный, выдержанный. Участки не огорожены и не имеют подведенных коммуникаций.

Транспортная доступность – удовлетворительная. Внутренняя дорожная сеть района – местные асфальтовая и грунтовые дороги. Окружение – сельскохозяйственные земли, пашни, луга.

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки производилось на основании выписки из ЕГРН об основных характеристиках объектов недвижимости и визуального осмотра, проведенного Оценщиком.

Объект оценки оценивается без учета обременений (ограничений) права собственности правами третьих лиц, свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог/ипотеки и не находящимся под арестом (если иное не оговорено специально).

Более тщательная юридическая экспертиза прав не производилась, так как это не входит в обязанности исполнителя. Оценка строится на анализе предоставленных документов и устных заявлениях (интервью) Заказчика. Оценщик обладает опытом и навыками работы с правоустанавливающими документами, но не имеет профессиональной квалификации юриста

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	Наличие подъездных путей (транспортная доступность) ³	Форма участка
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	более 50 км	до 1 км	нет	неровная
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	более 50 км	до 1 км	нет	ровная
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	более 50 км	до 1 км	нет	ровная
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	более 50 км	до 1 км	нет	ровная
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	более 50 км	более 1 км	есть	ровная
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	более 50 км	до 1 км	есть	ровная
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	более 50 км	более 1 км	есть	ровная
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	более 50 км	до 1 км	есть	ровная

³Информация о наличии или отсутствии подъездных путей у оцениваемых земельных участков подтверждалось оценщиком исходя из данных публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>), а так же карты участков, представленной в открытых источниках (<https://yandex.ru/maps>)

№ 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	Наличие подъездных путей (транспортная доступность) ³	Форма участка
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	более 50 км	до 1 км	есть	ровная
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	более 50 км	до 1 км	есть	ровная
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	более 50 км	до 1 км	есть	ровная
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	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
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	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
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 100 км	до 1 км	есть	ровная
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 100 км	до 1 км	есть	ровная
16	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вяньскяньпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	более 100 км	более 1 км	нет	ровная
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	более 100 км	до 1 км	есть	ровная

№ 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	Наличие подъездных путей (транспортная доступность) ³	Форма участка
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	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
19	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
20	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вяскянпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	более 100 км	более 1 км	есть	ровная
21	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0042506:128	13 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	более 100 км	до 1 км	нет	ровная
22	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
23	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
24	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
25	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0030401:148	1 080 571,00	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	более 100 км	более 1 км	есть	неровная

№ 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	Наличие подъездных путей (транспортная доступность) ³	Форма участка
26	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	10:05:0062205:96	100 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
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	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
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	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
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	более 100 км	более 1 км	есть	ровная
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	более 100 км	до 1 км	есть	ровная
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	более 100 км	до 1 км	есть	ровная

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:

- земельные участки, расположенных в республике Карелия – для сельскохозяйственного назначения под дачное строительство;

- земельные участки, расположенные в Тверской области – для индивидуального жилищного строительства.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом права собственности являются:

– земельные участки, расположенные в Республике Карелия, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку земельных участков с ВРИ – для дачного строительства;

– земельные участки, расположенные в Тверской области, относящийся к землям населенных пунктов. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку земельных участков с ВРИ – для индивидуального жилищного строительства.

Согласно ЗК РФ Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Основы земельных отношений - общая модель земельного рынка

Признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. В настоящее время риелторские фирмы используют множественную сегментацию, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Сегментирование рынка по категории покупателей проводится в основном по четырем признакам: демографическому, психологическому, географическому и поведенческому. Каждый из этих признаков используется при анализе рынка не сам по себе, а в определенной комбинации с другими, чтобы точнее определить, чьи и какие потребности удовлетворяет тот или иной тип земельных участков.



Рисунок 3. Особенности рынка земли

Рынок земли – средство перераспределения между собственниками экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения, обеспечивающее:

- передачу прав на земельные участки от одного лица к другому;

- установление равновесных цен на землю в различных регионах;
- связь между собственниками недвижимости и покупателями с помощью экономической мотивации.

Рынок земли как саморегулирующаяся система включает такие основные элементы, как: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура и деловые процедуры.

На рынке земли действуют четыре основных группы лиц: продавцы, покупатели, профессиональные участники и различные государственные органы.

Земельным участкам, как и рынку недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности: сезонные колебания цен, большая дифференциация цен в зависимости от местоположения, развития инженерной инфраструктуры и экологических условий; сегментация рынка по экономическим возможностям покупателей и др. На рисунке (см.выше) рассматриваются особенности рынка земли.

Основные же особенности определяются спецификой самого товара – земли. Многофункциональное назначение земли еще более усложняет рынок недвижимости.

Признаки сегментирования рынка земли.

Сегментирование рынка – это один из важнейших инструментов маркетинга. От того, насколько правильно выбран сегмент рынка, во многом зависит успех в конкурентной борьбе. Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли.

Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар – земля и участники рынка – коммерческие организации и предприниматели.

Критерий сегментирования – это фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка. Наиболее распространены следующие критерии: количественные параметры сегмента, существенность, прибыльность, совместимость сегмента с рынком основных конкурентов, эффективность работы на выбранный сегмент, защищенность выбранного сегмента от конкурентов.

Сегментирование рынка по товару – по земле, позволяющей выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики земель, как их качество, удаленность от промышленных центров (в Москве – от МКАД), размер участков, инвестиционная привлекательность, престижность и другие.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Рассматриваемый объект оценки - земельные участки, которые относятся к землям сельскохозяйственного назначения, а также населенных пунктов

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;

- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под сельскохозяйственное производство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Рассматриваемый объект оценки - земельные участки с ВРИ – для дачного строительства, что оптимально для района расположения объекта оценки, а также – индивидуальное жилищное строительство.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

Рассматриваемый объект недвижимости - земельные участки в собственности, т.е. не обусловлен дополнительными ограничениями и предполагает полное право пользования, владения и распоряжения.

4. Местоположение и окружение:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

Рассматриваемые земельные участки имеет смешанное окружение (по классификации – другое окружение – луга, пашни, земли с/х). Локальные водные объекты (речки, ручьи, пруды) различного удаления, лесные массивы и поля – по границе, пром производство отсутствует.

5. Размеры земельных участков:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

Рассматриваемые земельные участки попадает в группу большие участки.

6. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Рассматриваемый объект недвижимости - земельные участки без подведенных коммуникаций. Действующие коммуникации расположены в ближайших населенных пунктах. Возможность подключения имеется, объем которых зависят от местного уровня инфраструктуры и требуют дополнительного анализа.

Вывод: Оцениваемые земельные участки относятся к рынку земель населенных пунктов с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство, а

также 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 четвёртый человек живет за пределами городов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ежегодно Верхневолжье посещают порядка полутора миллионов гостей.

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

Рамешковский район

РАМЕШКОВСКИЙ РАЙОН



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

Территория района занимает 251 065 га.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Республика Карелия

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

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

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

Население Карелии

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

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

Административное устройство

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

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

Экономика

Четыре района Республики Карелия (Калевальский, Кемский, Беломорский и Лоухский), а также Костомукша имеют статус районов Крайнего Севера. Еще 11 районов обладают статусом местностей, которые приравнены к районам Крайнего Севера. Это дает определенные льготы людям, которые работают и живут в этих районах.

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

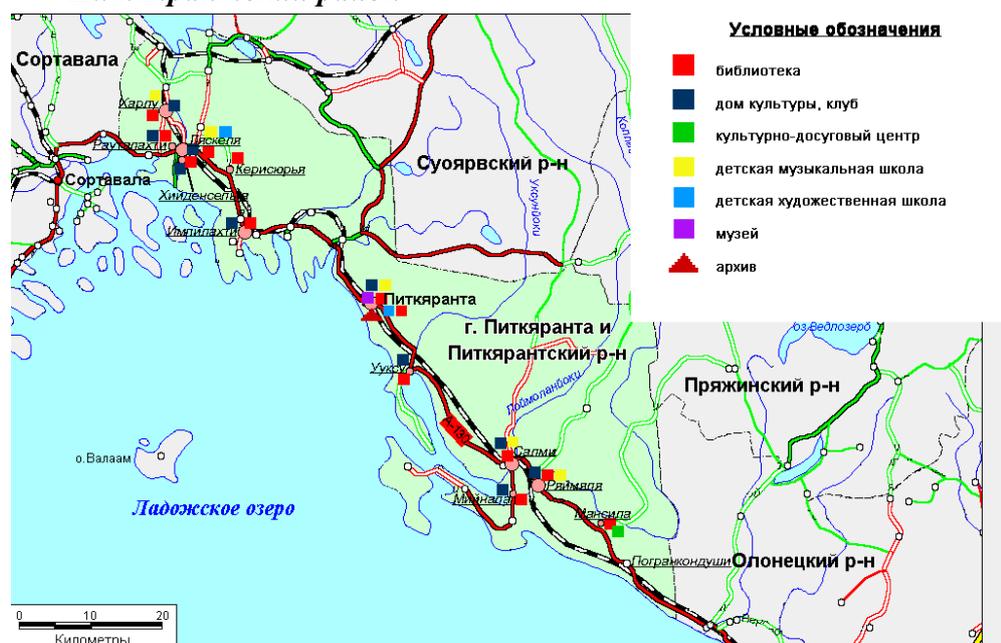
Из полезных ископаемых в Карелии добывают шунгит, сырье, строительный камень, песок. На территории республики много ГЭС, что объясняется большим количеством рек. Всего в Карелии 18 ГЭС, на долю которых приходится более 70% электроэнергии, вырабатываемой в регионе.

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

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

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

Питкярантский район



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

История

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

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

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

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

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

Население и административное устройство

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

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

Таблица 7. Населенные пункты Питкярантского района

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

Рельеф и климат

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

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

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

Климат континентальный с признаками морского, в целом довольно мягкий. Средняя температура в июле +16 градусов по Цельсию, средняя температура января -9,5 градусов. На погоду влияние оказывают различные факторы, преобладают ветра с северо-западного

направления (со стороны Атлантического океана) и арктические массы со стороны Северного Ледовитого океана. Климат района во многом определяется именно из-за этих двух факторов.

Экономика и транспорт

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

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

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

ВОДНЫЕ РЕСУРСЫ

Питкярантский муниципальный район расположен вдоль северо-восточного берега Ладожского озера.

Кроме Ладожского озера на территории района находятся 10 рек, относящихся к бассейну Ладожского озера, и около 200 озер.

Наиболее крупные реки района: Янисйоки, Сюскюяййоки, Уксунйоки, Тулемайоки.

Самыми большими озерами на территории района являются:

- Ладожское озеро площадью водной поверхности 200 кв.м, площадью водосбора 3660 кв.м, полезной емкостью 2,04 куб. км.

Для хозяйственно-питьевого водоснабжения используются 10 водозаборов, которые снабжаются из 5 поверхностных водоисточников и 5 подземных. Децентрализованные источники водоснабжения: артезианские скважины, колодцы и родники.

Основные показатели экономического развития



Основные показатели социально-экономического развития



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАСПОРТ ПИТКЯРАНТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА





Инфраструктура

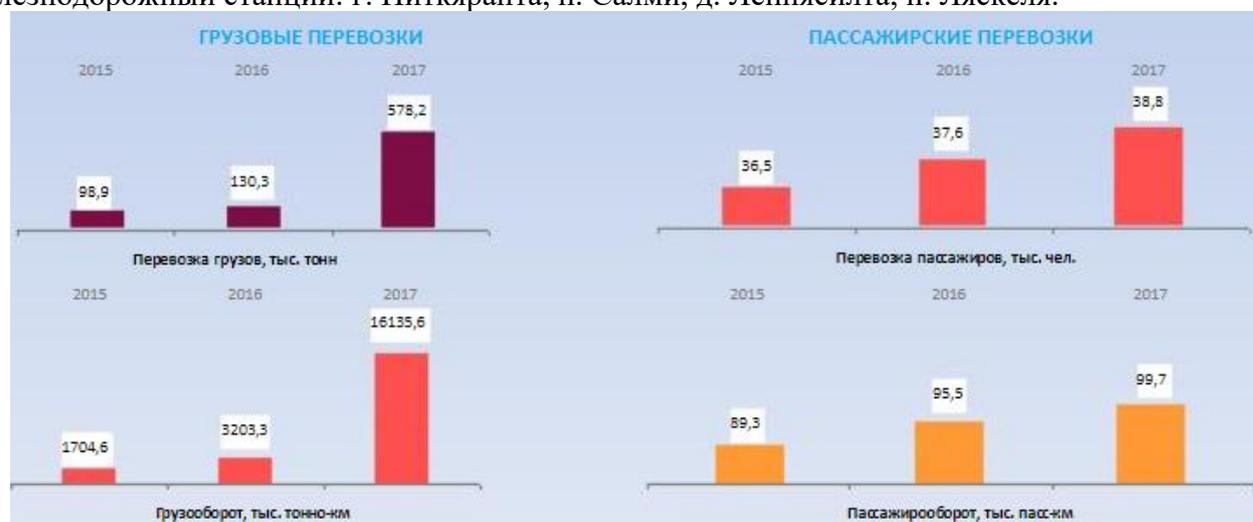
В Питкярантском муниципальном районе присутствуют железнодорожный и автомобильный транспорт. Международный аэропорт находится в 204 км от г.

Питкяранта. Железнодорожные станции: г.Питкяранта, п. Салми, д.Леппясилта, п. Ляскеля. Участки федеральных трасс: А-121 «Сортавала».

Грузовые перевозки осуществляют 25 предприятий.

Пассажирские перевозки осуществляют 8 предприятий

В Питкярантском муниципальном районе присутствуют железнодорожный и автомобильный транспорт. Международный аэропорт находится в 204 км от г. Питкяранта. Железнодорожные станции: г. Питкяранта, п. Салми, д. Леппясилта, п. Ляскеля.





Телекоммуникационные системы

Основные поставщики услуг связи на территории Питкярантского муниципального района: ПАО «Ростелеко», ПАО «ВымпелКом», ПАО «МТС», ПАО «Мегафон», ООО «Т2 Мобайл».

Оказываются следующие виды услуг: местная телефонная связь, универсальная телематическая связь, услуги связи для цели эфирного вещания, междугородная и международная связь, услуги по передаче данных, интернет, подвижная радиотелефонная связь, документальная электросвязь.

ТАРИФЫ РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ		
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ	ГАЗ	ВОДА
 От 2,28 до 3,26 руб./кВт/ч	 От 37,41 до 82,06	 от 24,62 до 70,77
Для юр.лиц – 5,57 руб./кВт/ч (НН) *	руб./куб.м	руб./куб.м



Финансовая структура

В Питкярантском муниципальном районе осуществляют свою деятельность 3 кредитные организации. Количество подразделений – 6 единиц.

Крупнейшие кредитные организации – ПАО «Сбербанк РФ», ПАО «РГС Банк», ПАО «ПОЧТА БАНК».

Виды оказываемых услуг: банковское обслуживание, депозит, кредитование, финансирование лизинговых сделок, инвестиционно-банковские услуги.

Крупные страховые компании – ПАО «Росгосстрах», СПАО «РЕСО-Гарантия, ООО «СМК РЕСО – Мед», СПАО «Ингосстрах».

Виды оказываемых услуг: страхование имущества, добровольное медицинское страхование, ОСАГО и КАСКО, страхование жизни, комплексное обслуживание юридических лиц.

Количество подразделение – 4 единицы.

Уникальные преимущества расположения производства

- Выгодное географическое расположение: близость к границе с Финляндией, выход к Ладожскому озеру и наличие водного пути, наличие автострады и железной дороги, доступ на рынки г. Петрозаводска и районов Республики Карелия, Санкт-Петербурга, Москвы и соседних регионов Восточной и Северное Европы

- Значительный природно-ресурсный потенциал:

Недра (в районе сконцентрировано 28,9% промышленных запасов строительного и 35,1% запасов блочного камня республики, действует 18 лицензий на добычу полезных ископаемых), леса, озера, уникальные живописные природные ландшафты.

Благоприятные климатические условия для развития интенсивного сельскохозяйственного производства, рыбной ловли и рыбозаведения.

- Промышленный потенциал

Наличие взаимосвязанных предприятий в лесозаготовительном и деревообрабатывающем секторе производства, крупных предприятий горнопромышленного производства. Питкярантский район производит 15% всего щебня Карелии.

- Инвестиционный потенциал

На территории района реализуется 17 крупных инвестиционных проектов на общую сумму 2,6 млрд. рублей. Наличие 21 инвестиционной площадки для реализации инвестиционных проектов в различных отраслях экономики. Трудовые ресурсы составляют 11 тыс. человек, в том числе в экономике – 6 тыс. человек.

- Диверсифицированная структура экономики

В экономике города представлены предприятия, осуществляющие различные виды экономической деятельности.

- Туристско – рекреационный потенциал.

На территории района проходит международный туристический маршрут «Голубая дорога» (ежегодно более 4- тысяч туристов), расположены памятники истории и культуры, природные памятники.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Питкярантский район, с.Луноулансаари на расстоянии 20-250 м от Ладожского озера и на расстоянии 60 м друг от друга	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:10:160213:144 и 10:10:160213:145	
ПЛОЩАДЬ	22 000 кв. м и 18 000 кв.м (возможно расширение общей площади до 210 000 кв.м)	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли особо охраняемых территорий и объектов (рекреации)	
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение объектов рекреационного назначения (культурно-оздоровительного и туристического назначения)	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная	
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автомобиля	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 3 км, до центра населенного пункта – 3,3 км, до ж/д станции – 17,5 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 134 км	
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передана в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)	
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона	

41

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, в 1,5 км юго-западнее д.Койринола	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0042507:250	
ПЛОЩАДЬ	8315 кв. м (с возможностью расширения до 13 000 кв. м)	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли особо охраняемых территорий и объектов (рекреации)	
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение объектов рекреационного назначения (культурно-оздоровительного и туристического назначения)	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная	
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автомобиля	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,2 км, до центра населенного пункта – 2,2 км, до ж/д станции – 5,1 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 68 км	
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передана в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)	
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона	

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, г.Питкяранта, ул. Горького, район бывшего завода МЛТ	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0010503:61	
ПЛОЩАДЬ	13 293 кв.м.	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населенных пунктов.	
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение производственных объектов	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная	
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	нет	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,01 км, до центра населенного пункта – 2 км, до ж/д станции – 3,2 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 82 км	
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передана в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)	ФОТО ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)	
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона	

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, г. Питкяранта, ул. Горького, район бывшего завода МЛТ
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0010503
ПЛОЩАДЬ	53 000 кв.м.
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населенных пунктов.
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение производственных объектов
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	нет
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,24 км, до центра населенного пункта – 1,8 км, до ж/д станции – 2,98 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 82 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, г. Питкяранта, ул. Горького, район бывшего завода МЛТ
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0010503
ПЛОЩАДЬ	67 000 кв.м.
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населенных пунктов.
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение производственных объектов
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	нет
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,24 км, до центра населенного пункта – 2 км, до ж/д станции – 3,2 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 82 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, г. Питкяранта, ул. Садовая
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0010401
ПЛОЩАДЬ	7 000 кв.м.
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населенных пунктов
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение производственных объектов
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	нет
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,1 км, до центра населенного пункта – 1 км, до ж/д станции – 0,9 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 80 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона

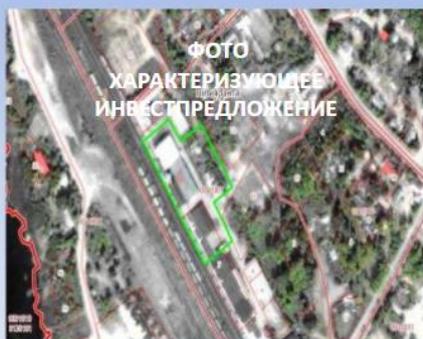


ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, г. Питкяранта, ул. Привокзальная (территория бывшей базы торго)
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0010307
ПЛОЩАДЬ	7 000 кв.м
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населенных пунктов
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение производственных объектов
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Частная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автодорога грунтовая
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,1 км, до центра населенного пункта – 1 км, до ж/д станции – 0,1 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 80 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Аренда, собственность
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По договоренности

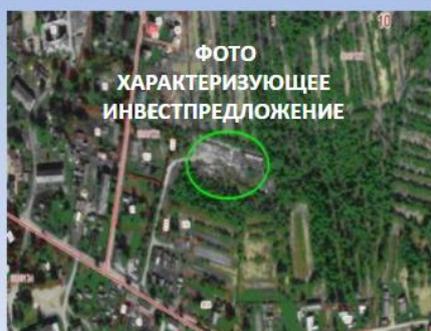


ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, п.Салми, перекресток ул. Комсомольская и ул.Садовая
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0060122
ПЛОЩАДЬ	10 000 кв.м.
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населенных пунктов
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение производственных объектов
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автодорога
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,23 км, до центра населенного пункта – 1 км, до ж/д станции – 2,6 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 115 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта [Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК]
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона

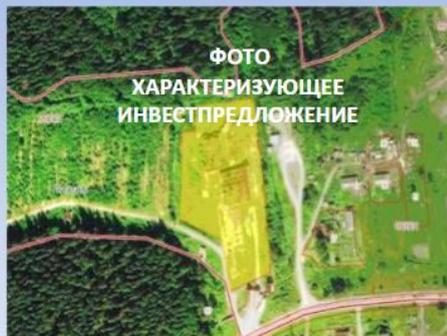


ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, д.Реуталахти
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:00202017
ПЛОЩАДЬ	14 937 кв.м.
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населенных пунктов
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение производственных объектов
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Частная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автодорога с твердым покрытием
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,07 км, до центра населенного пункта – 0,3 км, до ж/д станции – 11 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 41 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Аренда, собственность
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По договоренности



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, д.Иирккювеси
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0060301:5
ПЛОЩАДЬ	34 768 кв. м (возможно расширение до 70 000 кв. м за счет смежных земель сельскохозяйственного назначения)
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населенных пунктов
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение сельскохозяйственного производства
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автомоби́льная доро́га с твердым покрытием
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0 км, до центра населенного пункта – 0,8 км, до ж/д станции – 5 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 117 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона

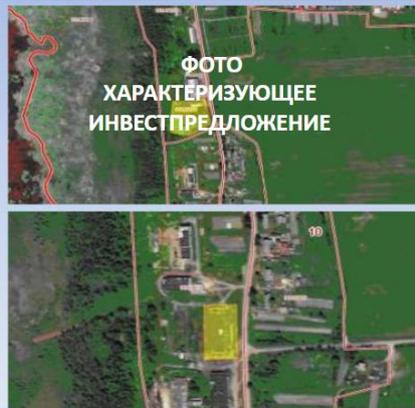


ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, д.Мийнала, ул.Остревская
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0060208:7 и 10:05:0060205:8
ПЛОЩАДЬ	3790 кв.м и 11495 кв.м
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населенных пунктов
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение сельскохозяйственного производства
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автомоби́льная доро́га с твердым покрытием
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0 км, до центра населенного пункта – 0,5-0,8 км, до ж/д станции – 5 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 117 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, д.Мерисюръя (южная часть и северная часть)
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0030303 и 10:05:0030302
ПЛОЩАДЬ	32 000 кв. м и 30 000 кв. м
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли населенных пунктов
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Сельскохозяйственное производство. Промышленное производство.
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автомоби́льная доро́га грунтовая
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,04 – 0,15 км, до центра населенного пункта – 0,4-0,8 км, до ж/д станции – 5 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 46 км.
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона

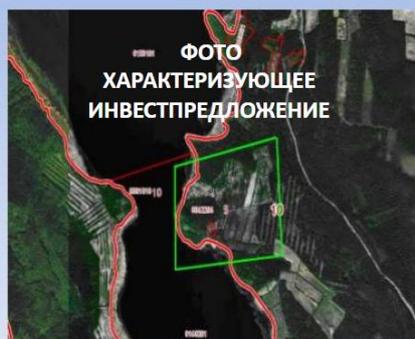


ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, в 8 км северо-западнее д.Кирикоёки
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0062206
ПЛОЩАДЬ	340 000 кв.м. (250 000 кв.м – земли сельскохозяйственного назначения, 90 000 кв.м. – земли запаса)
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли сельскохозяйственного назначения и земли запаса
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение сельскохозяйственного производства (земли запаса после перевода в другую категорию земель)
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автодорога
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,45 км, до центра населенного пункта – 5,5 км, до ж/д станции – 8 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 86 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Сумерия
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0042501:8
ПЛОЩАДЬ	26 643 (возможность расширения до 80 000 кв.м)
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли сельскохозяйственного назначения
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение сельскохозяйственного производства
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Частная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автодорога
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,01 км, до центра населенного пункта – 2,7 км, до ж/д станции – 2,7 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 49,5 км.
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Аренда, собственность
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По договоренности

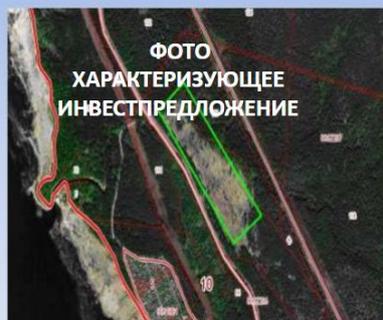


ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, район урочища Сатули (бывший аэродром)
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0062206
ПЛОЩАДЬ	200 000 кв.м (возможно расширение площади до 500 000 кв.м)
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли запаса (возможен перевод)
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение сельскохозяйственного производства, объектов рекреации (после перевода в другую категорию земель)
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автодорога
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,2 км, до центра населенного пункта – 5 км, до ж/д станции – 5 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 95 км.
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалония
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0062205:109 и 10:05:0062205:111
ПЛОЩАДЬ	93683 кв. м и 30000 кв.м
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли запаса (возможен перевод)
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение объектов рекреационного назначения (после перевода земель в другую категорию)
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автодорога грунтовая
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 3 км, до центра населенного пункта – 20 км, до ж/д станции – 21 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 101 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, о.Лунулансаари, урочище Пелля
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:10:160213:197 и 10:10:160213:198
ПЛОЩАДЬ	155 620 кв. м и 83 231 кв.м
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли запаса (возможен перевод)
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение объектов рекреационного назначения (культурно-оздоровительного и туристического назначения)
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автодорога грунтовая
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,9 км, до центра населенного пункта – 4,5 км, до ж/д станции – 18,5 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 135 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



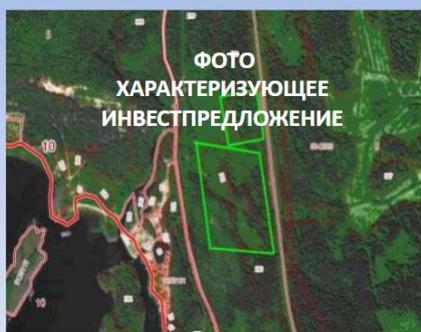
ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее г.Питкяранта, восточнее карьера «Нюрин-Саари-1»
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0050101
ПЛОЩАДЬ	15 000 кв.м и 30 000 кв.м
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли запаса (возможен перевод)
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение производственных объектов (после перевода земель в другую категорию).
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	нет
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0 км, до центра населенного пункта – 2 км, до ж/д станции – 6,2 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 78 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**ПИТКЯРАНТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС)	Республика Карелия, Питкярантский район, в 3,8 км севернее г.Питкяранта, район 101 квартала Питкярантского лесничества
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	10:05:0042507
ПЛОЩАДЬ	75 000 кв.м. (45 000 кв.м. – 1 контур, 30 000 кв.м – 2 контур)
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Земли запаса (возможен перевод)
ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	Размещение производственных объектов (после перевода земель в другую категорию)
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ	Государственная
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Автодорога
УДАЛЕННОСТЬ ОТ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	До автомагистрали – 0,1 км, до центра населенного пункта – 8,4 км, до ж/д станции – 8,1 км, до ближайшего порта в г.Сортавала – 66 км
ВАРИАНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ	Передача в аренду на торгах либо без торгов для реализации инвестиционного проекта (Закон Республики Карелия от 16.07.2015 № 1921-ЗРК)
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Электроснабжение (возможность присоединения)
СТОИМОСТЬ	По результатам аукциона



Источник информации: <https://ru.readkong.com/page/investicionnyy-pasport-pitkyarantskogo-municipalnogo-rayona-2589848?p=6>

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. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. В ДЕКАБРЕ 2021 Г. - ЯНВАРЕ 2022 ГОДА.⁴

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года).

⁴ 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

Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года)..

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 месяцев 2021 г.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

О динамике промышленного производства. Февраль 2022 г.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

Показатели промышленного производства.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.22	январь.22 / январь.20	2021	IVкв21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	8,6	6,1	5,3	7,1	6,1	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	9,1	1,0	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	2,7	9,1	7,6	8,8	6,1	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	7,4	-1,7	2,7	8,4	8,1	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,2	0,2	0,9	2,2	3,1	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	7,5	-3,3	10,8	-10,6	-19,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27	14,6	17,6	39,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	10,1	9,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	6,3	6,0	3,9	6,3	7,3	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.											
пищевые продукты	5,0	3,4	3,2	5,4	7,5	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	16,9	22,2	8,6	13,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	-5,1	3,3	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	4,0	5,5	6,0	2,2	0,6	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.											
текстильные изделия	5,7	16,9	7,5	2,2	4,4	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,2	1,6	3,0	-0,8	-6,2	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	5,9	-5,2	11,4	10,6	12,7	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	10,7	12,2	8,7	9,3	9,7	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,0	7,9	4,8	3,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	12,9	17,6	9,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	18,6	-2,6	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,9	3,6	8,7	7,0	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.22	январь.22 / январь.20	2021	IVкв21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	4,8	25,6	7,1	5,4	3,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,8	6,0	5,1	4,3	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	95,9	11,5	9,5	-0,1	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	19,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	13,2	10,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	17,6	13,4	2,0	3,3	5,5	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.											
металлургия	3,5	0,8	1,5	4,2	6,8	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	60,9	50,6	3,4	0,4	1,6	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	15,6	20,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	16,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	13,8	12,2	6,3	5,5	10,4	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,6	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	13,9	5,4	2,2	-4,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.											
мебель	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	6,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	16,0	-0,6	-0,7	-5,9	-11,8	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,9	9,6	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/98212ef5940ba3c52182796c7ad0efc9/20220225.pdf>

О текущей ценовой ситуации. 16 марта 2022 г.

РЕЗЮМЕ

За неделю с 5 по 11 марта 2022 года потребительские цены выросли на 2,09% под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Несмотря на замедление, основной вклад в инфляцию по-прежнему вносят непродовольственные товары (3,16% после 4,52%). На продовольственные товары цены выросли на 1,78% за счет удорожания как плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темпы роста цен составили 2,37% за счет услуг зарубежного туризма.

Потребительская инфляция с 5 по 11 марта.

1. За неделю с 5 по 11 марта инфляция составила 2,09%.

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 1,78%. Увеличились темпы роста цен на продукты питания, за исключением овощей и фруктов (1,32% после 0,52% недель ранее), за счет удорожания широкого круга продовольственных товаров. На плодоовощную продукцию темпы роста цен составили 4,76%.

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 3,16% (4,52% недель ранее). На отчетной неделе замедлилось удорожание легковых автомобилей (5,12%) и электро- и бытовых приборов (8,38%). На строительные материалы цены выросли на 1,97%, на медикаменты – на 4,84%. Автомобильный бензин подешевел -0,08% после околонулевого роста цен в течение предшествующих двух недель.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен составил 2,37% при удорожании услуг зарубежного туризма на 28,39% и санаторно-оздоровительных услуг на 0,74%. Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказала околонулевая динамика цен на услуги гостиниц (-0,02%).

Мировые рынки

5. На неделе с 4 по 11 марта на мировых рынках продовольствия отсутствовал единый тренд. Цены на пшеницу в США и Франции скорректировались вниз на 19,1% и 5,9% после роста на +59,9% и +32,0% недель ранее (+2,4% в среднем за февраль). Подешевел сахар – на 0,5% (+7,8% недель ранее, -1,2% в феврале).

Остальные товары подорожали в среднем на 3,5% (на прошлой неделе изменялись от -4,3% до +13,9%).

Мировые продовольственные цены в марте превысили свой прошлогодний уровень в среднем на 26,5%.

6. На мировом рынке удобрений на прошедшей неделе стоимость азотных удобрений увеличилась на 31,7%, смешанных – на 19,6%, калийных – на 12,8% (+14,4%, стабилизация и +6,0% недель ранее; -12,4%, +1,4% и -3,0% в феврале). В годовом выражении прирост цен в марте составил +17,0–123,5%.

7. На мировом рынке черных металлов на неделе с 4 по 11 марта продолжился рост цен.

Стоимость металлолома и арматуры выросла на 4,4% и 10,5% (+21,6% и +13,3% недель ранее; +7,3% и +5,6% в феврале). Фьючерсные и спотовые цены на железную руду стабилизировались (+15,4% и +13,9% недель ранее; +5,3% и +4,4% в феврале).

В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 30,6% и 11,7%, лом черных металлов и арматура подорожали на 42,4% и 39,4%.

Источник

информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/0c70225fdd9f10adc84a596f3a97885b/16032022.pdf>

О динамике промышленного производства. Январь 2022 г.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно).

Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).

В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.

Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Показатели промышленного производства.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек. 21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек. 21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf>

О текущей ценовой ситуации. 2 февраля 2022 г.

РЕЗЮМЕ

За период с 22 по 28 января 2022 года инфляция замедлилась до 0,19% после 0,22% неделей ранее. Сдерживающее влияние на отчетной неделе оказало снижение темпов роста цен на непродовольственные товары (0,14% после 0,18%) и замедление инфляции в секторе туристических и регулируемых услуг (0,12% после 0,16%). Вместе с тем цены на продукты питания выросли на 0,31% (0,21% неделей ранее) за счет удорожания как плодоовощной продукции (1,14%), так и других продуктов питания (0,19%).

Потребительская инфляция с 22 по 28 января

1. За неделю с 22 по 28 января инфляция замедлилась до 0,19% после роста на 0,22% неделей ранее. В годовом выражении рост цен по состоянию на 28 января составил 8,82% г/г (оценка может быть уточнена после выхода отчетных данных за январь 2022 года).

2. Цены на продовольственные товары выросли на 0,31% после роста на 0,21% неделей ранее. Рост цен фиксируется как на овощи и фрукты (1,14%), так и на продукты питания, за исключением плодоовощной продукции (0,19%). Так, на прошедшей неделе ускорился рост цен на муку, сахар, мясопродукты. Замедление роста цен отмечается по маслу и жирам, молоку и молочной продукции, а также макаронным и крупяным изделиям.

3. Непродовольственная инфляция за отчетный период замедлилась до 0,14% (0,18% неделей ранее), преимущественно за счет снижения темпов роста цен на легковые автомобили (0,12% после 0,40%) и медикаменты (околонулевая динамика после роста на 0,27%), а также продолжающегося снижения цен на строительные материалы. Несколько ускорился рост цен на электро- и бытовые приборы, а также на автомобильный бензин.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен снизились до 0,12% (0,16% неделей ранее). На прошедшей неделе зафиксирована околонулевая динамика цен на регулируемые услуги (после роста на 0,06% неделей ранее). Рост цен на санаторно-оздоровительные услуги замедлился вдвое (до 0,26%), а на услуги гостиниц цены снизились (-0,10% за неделю). Темпы роста цен на услуги зарубежного туризма составили 3,19% после 2,40% неделей ранее.

Мировые рынки

5. На неделе с 22 по 28 января на мировых рынках продовольствия подорожали пшеница (в США и Франции – в среднем +0,7%), кукуруза (+3,2%), подсолнечное масло (+2,2%), соевые бобы и соевое масло (+3,9% и +3,6%), пальмовое масло (+5,4%) и свинина (+2,0%). Котировки сахара снизились в среднем на 2,9%. Цены на подсолнечник и говядину стабилизировались.

В целом за период с начала января цены на продовольствие изменились от -4,3% до +15,9%, в годовом выражении их средний прирост составил +20%.

6. На мировых рынках удобрений на текущей неделе стоимость калийных и азотных удобрений снизилась на 4,4% и 12,5%, смешанных – стабилизировалась. С начала января темпы прироста цен варьировались от -25,9% до +2,2% (+125% в среднем к прошлому году).

7. На мировом рынке черных металлов на неделе фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже и спотовые цены выросли на 5,1% и 1,9%. При этом цены на металлолом (Турция) и арматуру (Лондон) показали околонулевую динамику.

С начала января цены на мировом рынке металлов изменились от +0,4% до +17,1%, в годовом выражении среднемесячные цены – от -35,3% до +9,6%.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 22 ПО 28 ЯНВАРЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 28 января					2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	22 - 28 янв	15 - 21 янв	январь (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	8,82	1,07	0,19	0,22	0,67
Продовольственные товары	38,2	10,83	1,20	0,31	0,21	1,01
- без плодоовощной продукции	33,7	10,28	0,55	0,19	0,12	0,52
- плодоовощная продукция	4,4	15,47	6,14	1,14	0,87	4,77
Непродовольственные товары	35,0	8,95	0,87	0,14	0,18	0,53
- без бензина	30,8	8,97	0,87	0,13	0,19	0,47
- бензин автомобильный	4,2	8,79	0,90	0,18	0,14	0,95
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,6	4,58	0,99	0,12	0,16	0,69
Услуги (декабрь)	26,9	4,98	-	-	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары						
Мясо и птица						
Говядина	0,6	16,23	1,42	0,33	0,25	0,25
Баранина	0,1	14,80	1,03	0,32	0,42	0,30
Свинина	0,8	14,64	-0,27	0,18	-0,03	0,57
Куры	1,0	22,72	-1,34	-0,26	-0,55	1,87
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука						
Мука	0,3	14,57	2,08	0,52	0,25	1,36
Рис	0,3	10,43	1,24	0,15	0,47	0,61
Крупа гречневая	0,2	28,60	2,13	0,09	0,69	0,53
Хлеб	0,8	11,06	0,79	0,01	0,17	-0,02
Пшени	0,0	-0,85	-1,01	-0,07	-0,10	-0,58
Прочие продовольственные товары						
Сахар	0,4	17,22	2,67	0,68	0,71	-1,62
Вермишель	0,1	15,82	2,16	0,52	0,72	0,84
Соль	0,0	5,83	1,05	0,49	0,28	0,16
Чай	0,2	5,19	-0,01	0,48	-0,64	0,72
Молоко	1,1	12,19	1,73	0,44	0,54	0,25
Масло сливочное	0,7	14,31	2,05	0,26	0,57	0,26
Масло подсолнечное	0,4	8,89	0,30	0,06	0,08	0,08
Рыба	0,3	7,21	0,68	-0,01	0,24	1,26
Яйца	0,5	12,50	-3,34	-1,02	-1,32	-0,30
Детское питание						
Консервы мясные	0,01	10,24	1,29	0,69	0,59	1,03
Смеси сухие молочные	0,04	5,20	0,49	0,54	0,12	0,12
Консервы овощные	0,02	9,40	0,90	0,18	0,49	0,51
Консервы фруктово-ягодные	0,05	9,27	0,10	-0,23	0,01	0,62
Флодоовощная продукция						
Огурцы	0,5	10,42	13,83	2,69	1,18	5,99
Капуста	0,1	169,79	14,79	2,07	2,70	2,44
Томаты	0,5	1,90	13,31	1,14	1,55	14,56
Морковь	0,1	32,35	7,99	1,04	1,67	8,18
Яблоки	0,6	-4,78	2,83	0,78	0,47	2,94
Картофель	0,4	51,21	3,17	0,44	0,40	7,06
Лук	0,1	12,91	2,43	0,22	0,16	5,29
Основные непродовольственные товары						
Бензин	4,2	8,79	0,90	0,18	0,14	0,95
Автомобиль иностранный	2,7	15,70	2,18	0,15	0,51	1,00
Автомобиль отечественный	0,8	19,90	2,49	0,03	0,02	2,24
Медикаменты	2,1	4,50	0,40	0,01	0,27	0,52
Строительные материалы	1,0	-	-0,36	-0,07	-0,28	0,95

*по сопоставимому перечню услуг

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.

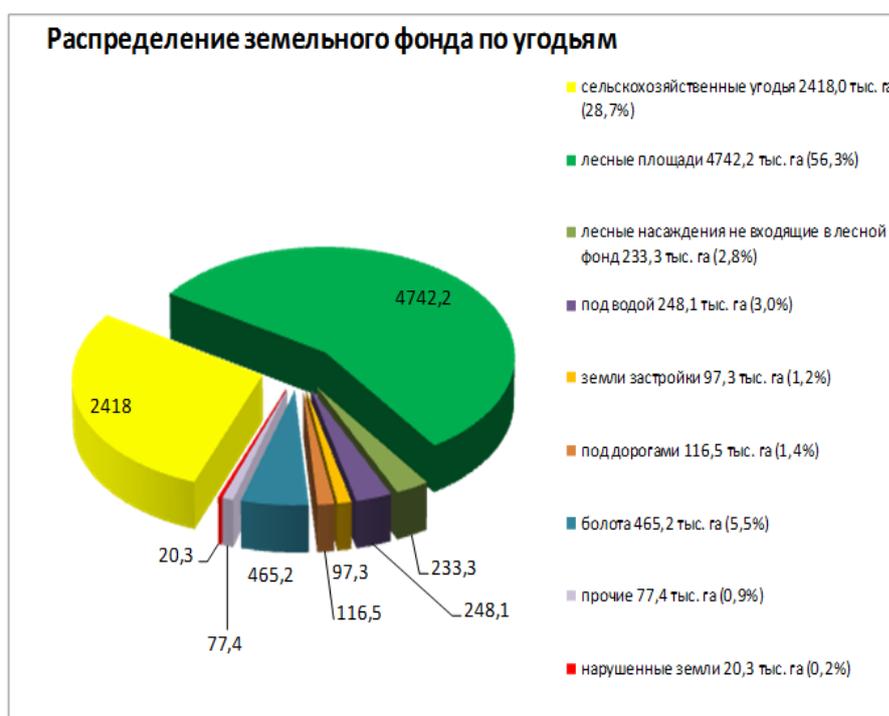
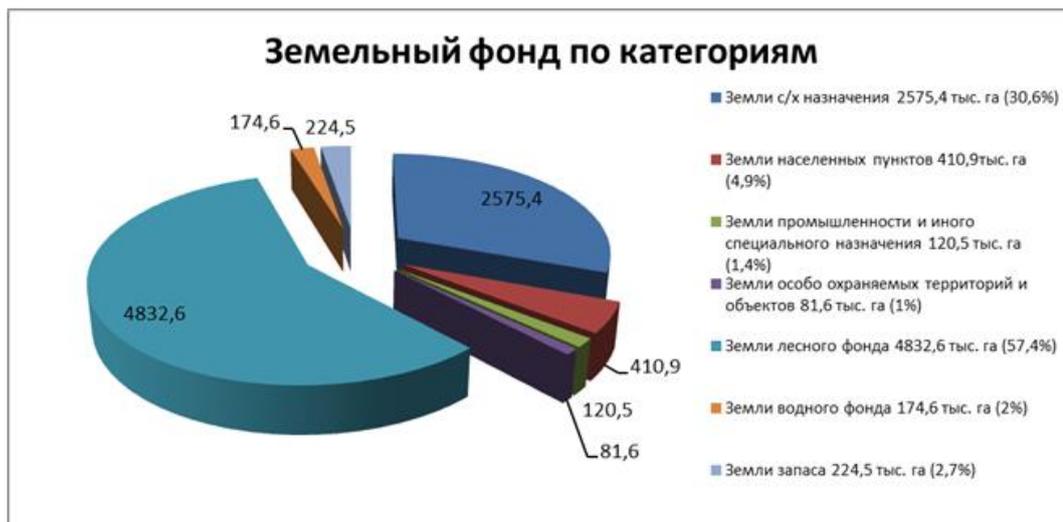
Что же является ценообразующим фактором для участков под жилищную застройку? Прежде всего, это его площадь, обеспеченность коммуникациями, географическое расположение (наличие поблизости водоемов с разными типами берегов, лесной зоны), близость к рекреационным учреждениям и коттеджным поселениям.

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.

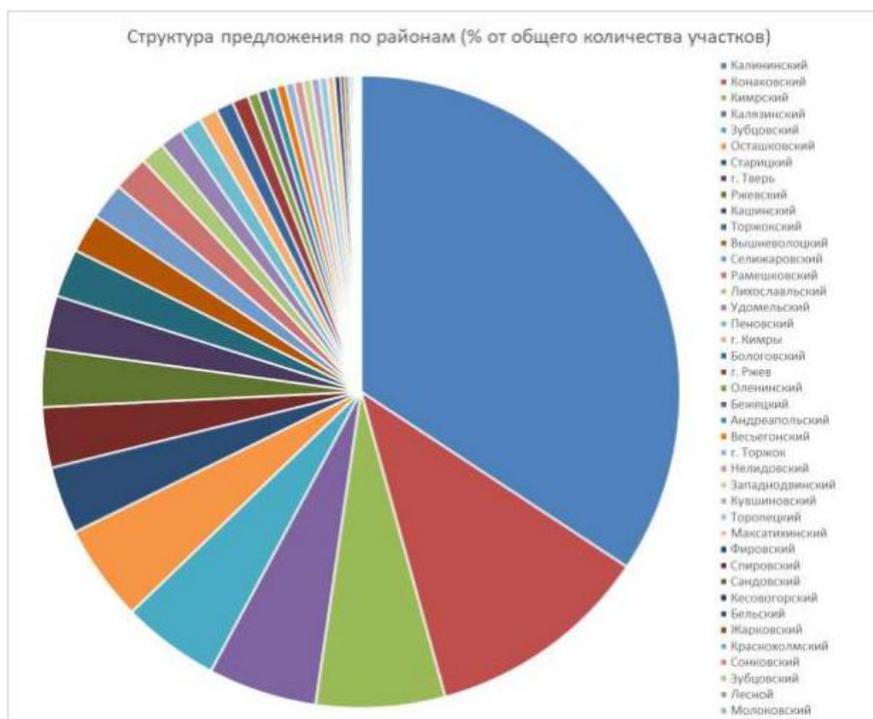
В целом рынок земли в Тверской области в настоящее время проходит этап становления и достаточно бурного роста, однако он все еще только в начальной стадии своего развития. Рынок земли можно разделить на несколько основных сегментов:

- 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.

Распределение земельного фонда по категориям земель



В целом количественные показатели предложений о продаже незастроенных земельных участков по всем муниципальным образованиям Тверской области выглядят следующим образом.



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 годах 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.

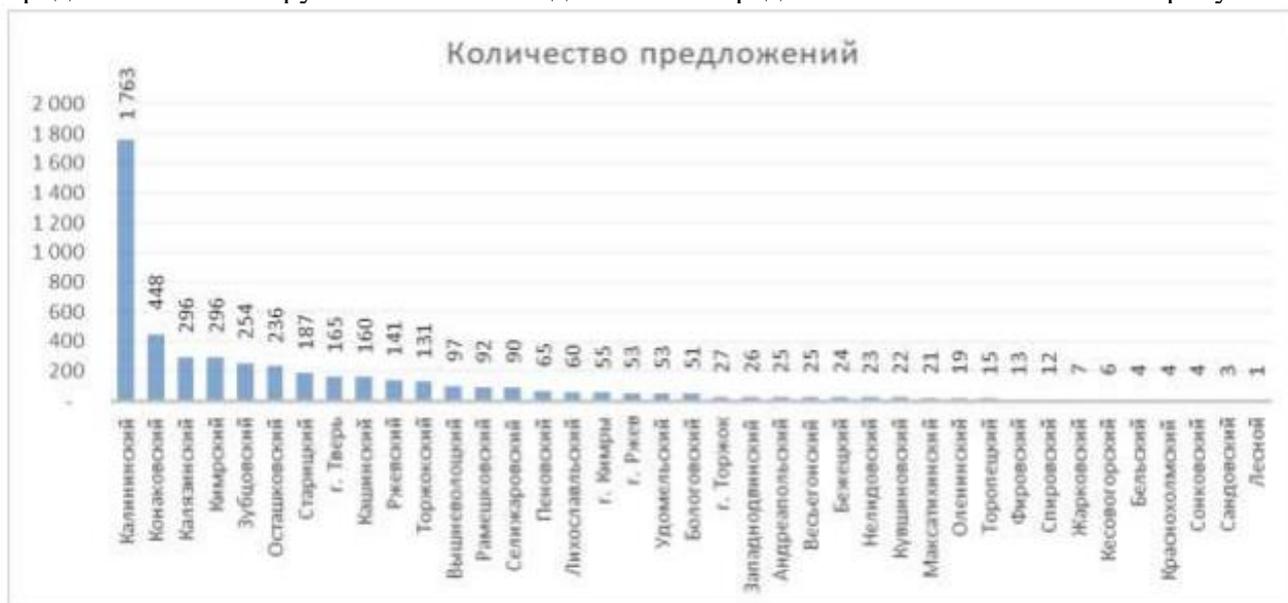
Участки по Осташковскому, Калязинскому, Конаковскому и другим аналогичным районам предлагаются в основном в непосредственной близости от водоемов (водохранилищ) для строительства элитных усадеб, баз отдыха и т.п., т.е. участки имеют высокую рекреационную ценность. При этом в связи с повышенным спросом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

В рамках анализа рынка за 2020 год было собрано 4 974 объявлений с предложениями на продажу земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

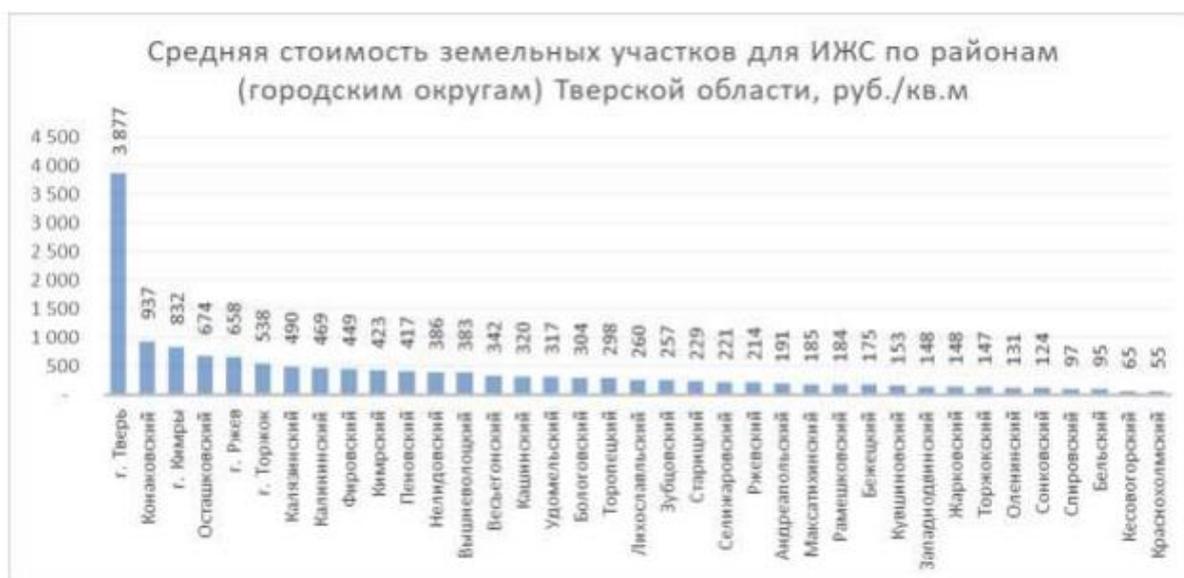
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	25	18	191	800
Бежецкий	24	20	175	583
Бельский	4	40	95	173
Бологовский	51	40	304	1 169
Весьегонский	25	33	342	1 121
Вышневолоцкий	97	29	383	3 204
г. Кимры	55	125	832	2 273
г. Ржев	53	2	658	2 308

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
г. Тверь	165	503	3 877	16 981
г. Торжок	27	80	538	1 750
Жарковский	7	36	148	417
Западнодвинский	26	37	148	476
Зубовский	254	11	257	4 149
Калининский	1 763	1	469	6 044
Калязинский	296	37	490	9 647
Кашинский	160	13	320	1 667
Кесовогорский	6	21	65	121
Кимрский	296	2	423	5 435
Конаковский	448	10	937	8 333
Краснохолмский	4	11	55	113
Кувшиновский	22	14	153	667
Лесной	1	250	250	250
Лихославльский	60	19	260	1 422
Максатихинский	21	19	185	768
Нелидовский	23	44	386	1 385
Оленинский	19	5	131	727
Осташковский	236	2	674	6 250
Пеновский	65	27	417	1 667
Рамешковский	92	5	184	2 353
Ржевский	141	4	214	2 685
Сандовский	3	108	142	167
Селижаровский	90	5	221	1 608
Сонковский	4	63	124	168
Спировский	12	50	97	139
Старицкий	187	3	229	1 375
Торжокский	131	1	147	1 047
Торопецкий	15	2	298	1 667
Удомельский	53	4	317	2 000
Фировский	13	12	449	1 200
Общий итог	4 974	1	568	16 981

Информация о количестве предложений в разрезе муниципальных образований и городских округов наглядно представлена на рисунке.



Из выборки были исключены районы, в которых есть 3 и менее предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке.



Из диаграммы видно, что самые высокие цены на участки ИЖС в областном центре – г. Твери (3 877 руб./кв. м) и в г. Конаково (937 руб./кв. м). По минимальной цене предлагались участки в Кесовогорском и Краснохолмском районах – 65 руб./кв. м и 55 руб./кв. м соответственно

Источник информации: http://ko.tverbti.ru/rep/Analiz_rzu_.pdf

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.

В Тверской области Ремешковском районе ограниченное количество объявлений из земель ИЖС, рынок в основном представлен землями с/н назначения.

Таблица 8. Интервалы стоимости земельных участков

Объект исследования	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Цена продажи, руб./сотка	3 512	980	5 390

Таблица 9. Предложения о продаже земельных участков Тверской области⁵

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Рамешки, Тверская область	продам ,землю 40 соток,каждый по 20 соток, рядом речка, деревня, живописные места, 2 участка ровной формы, готов обсуждать условия и цены	20	100 000	5 000	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2641582684
2	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, Заручье деревня	Современная жилая деревня. Удобный участок. 5 км до Великого Озера.	18	74 000	4 111	https://tver.cian.ru/sale/suburban/251470768/
3	Тверская область, Рамешковский район, Рамешки пгт, Советская ул.	Продаю участок в экологически чистом районе Тверской области. Участок расположен в 220км от Москвы, в 55км от Твери, в 7км от пгт Рамешки. Участок в с/п Высоково (Рамешковский р-он Тверской обл.), рядом с действующими деревнями Замытье, Агафониha. Участок правильной формы, его площадь 20 соток, фактически больше, входит в состав земель населенных пунктов, категория ИЖС, что позволяет при необходимости строить дом и регистрироваться. В деревне - свет, круглогодичный подъезд. Поселок окружен лесом, в непосредственной близости реки Медведица и Сельница	20	70 000	3 500	https://tver.cian.ru/sale/suburban/203881815/
4	Тверская область, Рамешковский район, деревня Шибаниха, Рамешки, Тверская область	Тип: Участок Расстояние от центра: 25 км Площадь: 28 соток Цена: 120 000 Р Цена за сотку: 4 286 Р Тип объекта: Земли поселений	28	120 000	4 286	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2316250375
5	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Агафониha	Продается участок ИЖС, кадастровый номер 69:26:0000022:466. Адрес местоположения участка: обл. Тверская, р-н Рамешковский, с/п Высоково, примерно в 320 м от д. Агафониha по направлению на запад.	15	14 700	980	https://www.avito.ru/rameshki/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2574380767
6	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Агафониha	Продается участок ИЖС, кадастровый номер 69:26:0000022:489. Адрес местоположения участка: обл. Тверская, р-н Рамешковский, с/п Высоково, примерно в 320 м от д. Агафониha по направлению на запад.	15	26 250	1 750	https://www.avito.ru/rameshki/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2574127711
7	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Агафониha	Продается земельный участок под индивидуальное жилищное строительство с кадастровым номером 69:26:0000022:607. Адрес местоположения участка: обл. Тверская, р-н Рамешковский, с/п Высоково, примерно в 320 м от д. Агафониha по направлению на запад.	15	80 850	5 390	https://www.avito.ru/rameshki/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2574634806

⁵ 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
8	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Цепелиха	Продается земельный участок под индивидуальное жилищное строительство с кадастровым номером 69:26:0000022:805. Адрес местоположения участка: Тверская область, Рамешковский р-н, с/п Высоково, примерно примыкает по направлению на юг от д. Цепелиха	15	31 500	2 100	https://www.avito.ru/rameshki/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2574127003
9	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Цепелиха	Продается земельный участок ИЖС, кадастровый номер 69:26:0000022:895. Адрес местоположения участка: Тверская область, Рамешковский р-н, с/п Высоково, примерно примыкает по направлению на северо-восток от д. Цепелиха.	15	71 700	4 780	https://www.avito.ru/rameshki/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2574543222
10	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Григорково	Продается земельный участок ИЖС с кадастровым номером 69:26:0000022:1375. Адрес местоположения участка: обл. Тверская, р-н Рамешковский, с/п Высоково, примерно примыкает от д. Григорково по направлению на юго-восток	17	49 370	2 904	https://www.avito.ru/rameshki/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2574417858
11	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, д. Григорково	Продается земельный участок ИЖС с кадастровым номером 69:26:0000022:1429. Адрес местоположения земельного участка: обл. Тверская, р-н Рамешковский, с/п Высоково, примерно примыкает от д. Григорково по направлению на юго-восток.	14,4	33 800	2 347	https://www.avito.ru/rameshki/zemelnye_uchastki/uchastok_144_sot_izhs_2574080789

2.6.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕПУБЛИКИ 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:

Купить землю в Карелии под ИЖС можно по цене от 90 000 руб. до 9 900 000 руб. В продаже земельные участки площадью от 4.5 сот.

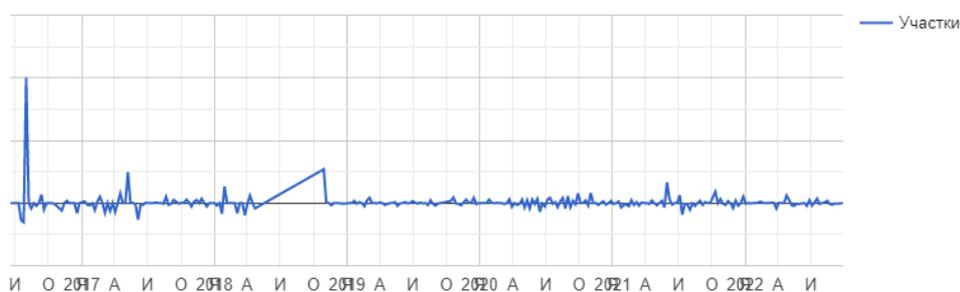
Средняя стоимость участка:

Объект	Стоимость (м2)
Участок	949

Динамика цен (Карелия Респ.)



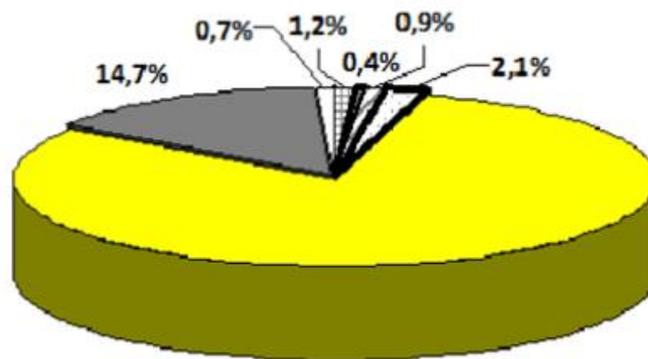
Индекс цен (Карелия Респ.)



Источник информации: <https://10.imls.ru/PriceMap>

Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Земельный фонд Республики Карелия



Общая площадь Республики Карелия составляет 18 052,0 тыс. га. Более 80 % этой территории занимают леса.

Вторая по площади категория — земли водного фонда (14,7 %, что почти на порядок больше среднего показателя по стране — 1,6 %). Земель же сельскохозяйственного назначения в регионе очень мало (1,2 %). Наиболее существенные изменения за 15 с небольшим лет — это увеличение площади земель особо охраняемых территорий и объектов (с 1,6 до 2,1 %) и земель сельскохозяйственного назначения (с 0,9 до 1,2 %), также сокращение площади земель запаса (с 0,9 до 0,7 %).

Превышение в республике доли публичной земельной собственности (сейчас — 96,6 %) над общефедеральным показателем (92,2 %) хотя и несколько меньше, чем в Мурманской области, но также весьма явное.

Текущие результаты разграничения публичной земельной собственности в Республике Карелия характеризуются следующими особенностями:

Во-первых, весьма высокие темпы разграничения, превышающие средние по стране (в республике остаются неразграниченными 16,9 % публичных земель от являвшимися таковыми в 2005 г., тогда как в целом по Российской Федерации этот показатель составляет 39,6 %).

Во-вторых, в 2006-2008 гг. в республике наблюдался активный процесс формирования федеральной земельной собственности.

В-третьих, имеется труднообъяснимое увеличение площади региональной земельной собственности в 2011-2021 гг. (с возвратом в 2012 г. к показателям весьма близким к уровню 2009 г.).

В-четвертых, в республике поздно началось образование муниципальной земельной собственности — с 2016 г.

Источник информации: https://vuzdoc.org/155190/pravo/zemelnyy_fond_respubliki_kareliya

Резюме

Общая площадь сельскохозяйственных угодий в Карелии за 10 лет сократилась на 30,2%. То же самое происходит по всей России из-за слишком больших природных ресурсов, которые являются «проклятием для страны», считает вице-премьер РФ.

Всероссийская сельскохозяйственная перепись, проводившаяся в 2021 году, показала, что площадь сельскохозяйственных угодий в Карелии за 10 лет сократилась на 29,3 тыс. га или на 30,2%.

По сравнению с 2011 годом общая площадь пашни сократилась в Карелии на 18,9 тыс. га (36,9%), сенокосов - на 12,0 тыс. га (46,6%), пастбищ - на 8,2 тыс. га (69,6%), многолетних насаждений - на 0,2 тыс. га (22,5%).

Фактически к началу переписи хозяйствами всех категорий в республике использовалось 45,4 тыс. га сельхозугодий, что на 39,6% ниже, чем в 2011 году.

Общая площадь земли, принадлежащая сельскохозяйственным производителям, в республике сократилась на 34,6% и составила 85,9 тыс. га. Уменьшение размеров земельной площади наблюдается по всем категориям хозяйств.

Земельные ресурсы сократились не только у сельскохозяйственных организаций, но и фермеров и владельцев личных подсобных хозяйств.

У фермеров площадь земли составляет 5,5 тыс. га, в хозяйствах населения - 21,4 тыс., что меньше, чем в 2006 году на 33,9% и 9,9% соответственно.

Практически половина крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей республики имеют площадь земли до 4,1 га, а треть личных подсобных хозяйств - земельные участки площадью до 0,06 га.

На одно крестьянское (фермерское) хозяйство, включая индивидуальных предпринимателей приходится, в среднем, 12,9 га. Средний размер земли на одно личное подсобное хозяйство составляет 0,18 га.

Министерство сельского и рыбного хозяйства Карелии пообещало стимулировать предпринимателей, которые готовы вводить в сельхозоборот новые земли, которые прежде не использовались, но имеют сельскохозяйственное назначение.

Помимо этого, карельский Минсельхоз собирается компенсировать сельскохозяйственным предприятиям до 90% расходов, потраченных на создание проектно-сметной документации для строительства и реконструкции мелиоративных систем.

Среди всех прочих предложений земельные участки в Питкярантском районе пользуются высочайшим спросом. Климат здесь мягче, чем в северных районах республики, а природа – богаче. Край озер и лесов поражает своей величественной красотой, которой не встретить больше нигде на Земле. Район имеет выход на берег Ладожского озера – любимого места для отдыха местного населения в любое время года.

Последний год многое изменил не только в ценах на недвижимость, но и в сознании людей. Интерес к дачам, своей земле и загородным домам, в которых можно жить зимой и летом, вырос. Найти подходящий вариант не так просто. Большой, чтобы с баней и яблонями, с дачей и уединенный или, наоборот, маленький, зато у озера и рядом с лесом; без построек, но ровный...

Требования, когда речь заходит о конкретном покупателе, как правило, четкие. В отделе продаж компании Nova отмечают: если искать нужный участок самостоятельно, можно потратить много времени безрезультатно.

Самый популярный запрос, рассказали в Nova, выглядит так: участок, расположенный в дачном кооперативе, на первой береговой линии «рыбного» водоема. Идеально, если ближайших соседей не видно за деревьями, а на участке есть добротная баня и плодовые деревья.

Основные показатели рынка

В Карелии в последний год наблюдается значительный рост стоимости земельных участков. Эксперты отмечают, что подорожала вся недвижимость от отдельной земли до парковочных мест. Разбирались, на что стоит обратить внимание при выборе участка и как вложить деньги, чтобы не потерять свои сбережения.

Самая дорогая земля в Карелии

На карельском рынке недвижимости самым дорогим участком сегодня являются 20 соток на берегу Ладожского озера. Стоимость земли в 10 минутах от Сортавалы по отличной дороге, как описывают в предложении продавцы, составляет 8 миллионов 500 тысяч рублей, или 425 тысяч рублей за 100 квадратных метров при средней стоимости в 42 тысячи рублей.

В объявлении указано, что участок окружен лесом и находится в 30 метрах от Ладоги.

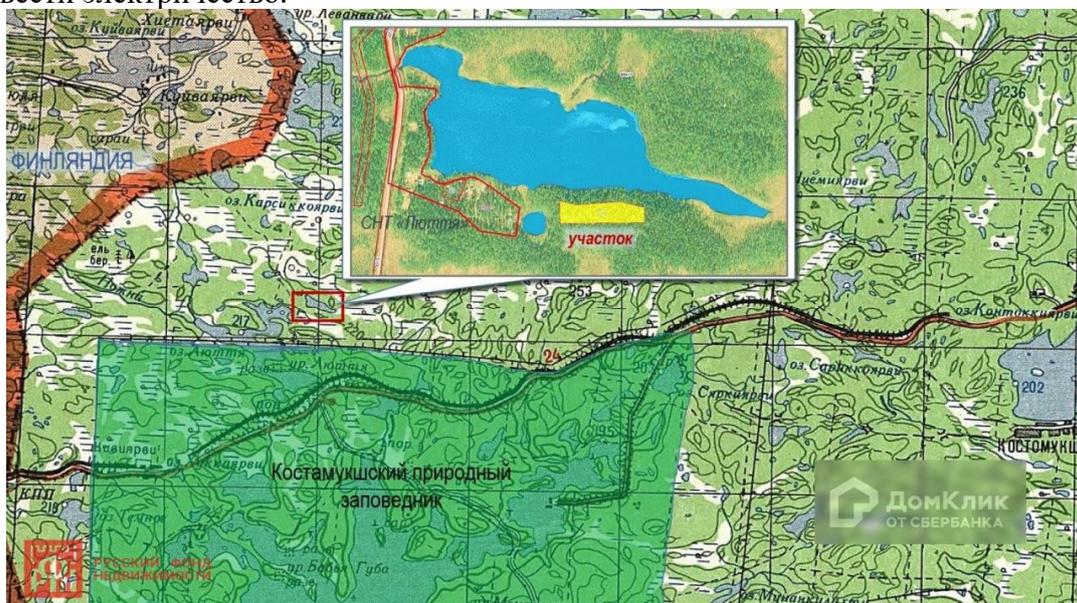
Также на участке заложены два фундамента по 80 квадратных метров и проведено электричество. По форме использования участок относится к сельхозземлям, но можно использовать для дачного строительства.

Вторым в рейтинге самых дорогих участков на популярном портале по продаже недвижимости является земля в Прионежском районе вблизи популярного курорта «Ялгора». Здесь готовы продать участок рекреационного назначения площадью почти 4 гектара на

береговой линии Онежского озера. Стоимость всего объекта составляет 65 миллионов рублей, или 173 тысячи рублей за сотку.

Продавец отмечает, что локация является уникальным местом для туристического и оздоровительного отдыха.

Еще на продажу выставлен участок площадью в один гектар земли около Костомукши, практически на финской границе. За 6 миллионов 500 тысяч рублей предлагается приобрести неразработанный участок с вековыми соснами и без коммуникаций, но с возможностью провести электричество.



Ориентироваться на местности продавец участка предлагает исходя из финской географии: 150 километров от аэропорта города Каяни, 140 километров от горнолыжного курорта Vuokatti с тропическим бассейном и закрытым парком развлечений Angry Birds Activity, 670 километров от Санкт-Петербурга через Финляндию.

Анастасия Ильмаст, специалист по недвижимости, отмечает, что такие предложения являются скорее исключением на рынке в Карелии.

Цена за полгода выросла на 30 процентов и на обычные участки земли, которые доступны большинству жителей Карелии, — говорит риелтор. — На цену влияет ряд факторов: категория, к которой относится земля, подведены ли к участку коммуникации и даже сезон, когда совершается сделка.

Бюджетные варианты участков в Карелии

Ильмаст отмечает, что цена на участки, отведенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), выше, чем на земли в садоводческих товариществах, так как позволяют не только построить дом пригодный для круглогодичного проживания, но и узаконить объект. Кроме того, на стоимость повлияет удаленность от Петрозаводска: цена на земли в 20 километрах от столицы региона на порядок выше, чем на аналогичные участки, расположенные на 60-километровом удалении.

Одним из самых бюджетных вариантов является участок в Прионежском районе около деревни Вилга. Здесь 15 соток продают за 70 тысяч рублей, или по 4 тысячи 600 рублей за 100 квадратов. Земля находится в садоводческом товариществе «Ветеран-1», владельцы участков в котором несколько лет спорят с председателями кооператива. Одни говорят, что им не подключают свет и воду, другие — что надо платить.

Анастасия, комментируя проблемы в «Ветеране-1», обращает внимание, что при выборе участка важно понимать, кто будет ваш сосед, а приобретая участок по бросовой цене, покупатель должен осознать, что за коммуникации придется доплачивать.

В Пряжинском же районе предлагают не просто приобрести 10 соток за 60 тысяч рублей, но и обменять участок на квартиру или машину. Автор объявления указывает, что в

Крошнозерском сельском поселении рядом с озером и лесом уже продано 11 участков, а 21 участок обменян.

При этом в объявлении указано, что участки относятся к земле сельхозназначения с видом разрешенного использования для размещения объектов сельскохозяйственного производства. Специалисты отмечают, что для строительства капитального сооружения на таких участках потребуется получение разрешения.

Источник информации: <https://gubdaily.ru/article/respublika/kak-kupit-zemelnyj-uchastok-v-karelii-samye-dorogie-i-deshevye-varianty-a-takzhe-podvodnye-kamni/>

Таблица 10. Интервалы стоимости земельных участков

Объект исследования	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Цена продажи, руб./сотка	10 955	2 222	24 000

Таблица 11. Предложения о продаже земельных участков республики Карелия⁶

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Карелия респ, Питкярантский район, Салминское с/пос.	Отличный ровный, сухой участок 2,4 Га на проливе с выходом в Ладогу. Эл-во по границе участка. Круглогодичный подъезд. Собственность. Земли сельхозназначения, разрешённое использование под дачное строительство. Документы готовы. Возможен выкуп прилегающих участков (до 10 Га). Рядом посёлки Салми и Мийнола, с развитой инфраструктурой. Идеально для создания дачного посёлка, гостевого дома или собственной загородной резиденции в одном из лучших мест Карелии.	240	1 400 000	5 833	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/196325609/
2	респ, Питкярантский район, Салминское с/пос., Лункулансаари остров	Остров Лункулансаари находится в северо-восточной части Ладожского озера, территориально относится к Питкярантскому району Республики Карелия. Длина острова Лункулансаари 17 километров, ширина колеблется от 2 до 4 километров. В южной части Лункулансаари отделен от материка только узкой протокой, есть мост. В северной части острова находится одноименная деревня. К западу расположен крупный остров Мантсинсаари.	200	3 000 000	15 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/278150341/
3	респ, Питкярантский район, Салминское с/пос., Лункулансаари остров	Продаётся уникальный земельный участок на о. Лункулансаари со своим берегом и пляжем Ладожского озера. Участок занимает весь пик острова, тем самым увеличивает свою площадь за счёт ГЛФ приблизительно на 15 га, т.к. между береговой линией и участком есть небольшая полоса ГЛФ, которая защищает от сильных ветров в плохую погоду. Участок сухой, высокий, с 3-х сторон окружён водой. Берег чистый без стометровых зарослей(камышей). Сделан хороший подъезд, электричество по краю участка, рядом очень интенсивно застраиваются соседи (за год +40 новых домов).	2 700	21 000 000	7 778	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/267821013/
4	Республика Карелия, Питкярантский, Импилахтинское сельское поселение	В прямой продаже прекрасный участок в Карелии вблизи от Ладоги. Кадастровый номер 10:05:0042504:489 Участок расположен в н.п. Импилахти. Прекрасное место для базы отдыха. Очень большой туристический поток. Для любителей рыбной ловли и охоты –это идеальное место. Расположение на возвышенности дает большой плюс этому участку.	400	6 500 000	16 250	https://petrozavodsk.domclick.ru/card/sale__lot__1621716348
5	Республика Карелия, Питкярантский р-н, Импилахтинское сельское поселение, д. Лепсясилта	Продается земельный участок под дачное строительство, кадастровый номер 10:10:0160213:392. Адрес местоположения участка Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. "Лункулансаари 1".	300	6 000 000	20 000	https://www.avito.ru/lyaske/lya/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_654404315

⁶Стоимость 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
6	Карелия респ., Питкярантский район, Ляскельское с/пос., Ляскеля поселок, ул. Октябрьская	Продается участок 210 соток в 1 км. от поселка Ляскеля Питкярантского района. Кадастровый номер 10:05:0030402:38. Расположен на реке Янисйоки, которая берет начало в Финляндии и впадает в Ладожское озеро. От Сортавала 30 км. от Санкт-Петербурга до участка 300 км. В поселке 5 магазинов, школа, две гостиницы, амбулатория, автомобильная заправка. Участок можно использовать под строительство туристического комплекса и не только. Река, поля, лес в шаговой доступности	2 100	4 200 000	20 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/229252100/
7	респ. Питкярантский район, Салминское с/пос., Лункулансаари остров	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.	600	3 000 000	5 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/
8	Карелия, Питкярантское городское поселение, улица Пушкина	В Республике Карелия предлагается к продаже земельный участок 40,5 гектара, расположенный на полуострове Уксалонпя, первая линия озера Ладога. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Красивое, живописное место, с большими глубинами озера	4 050	9 000 000	2 222	https://onreal.ru/pitkyarant-skoe-gorodskoe-poselenie/kypit-uchastok/13364478
9	Карелия, Питкярантское городское поселение	Продам участок в Ладожском заливе, общей площадью 500 соток, в собственности. круглогодичный подъезд, электричество подведено. До ближайшего города 13 км. До города Санкт Петербурга 180 км. Развлечения: -рыбалка, охота Экскурсии: - Белые мосты, Валаам, Мраморный каньон	500	12 000 000	24 000	https://onreal.ru/pitkyarant-skoe-gorodskoe-poselenie/kypit-uchastok/14500884
10	Карелия, Питкярантское городское поселение, улица Пушкина	Продам полевой участок в п. Импилахти (Питкярантский район, Карелия) • 90 сот. • Подъезд к участку круглый год. Электричество на участке. До центрального водоснабжения 70 м; 200 м. до Ладожского залива. • Ближайшие крупные населённые пункты: г.Питкяранта (29 км) и г.Сортавала (46 км) Возможен торг	12 200	1 300 000	14 444	https://onreal.ru/pitkyaranta/kypit-uchastok/8612558
11	Республика Карелия, Питкярантский, Импилахтинское сельское поселение, деревня Кирконкюля	Строительство охотничье - рыболовной базы в деревне Кирконкюля, Питкярантского района. Земли населенных пунктов, можно будет перевести в категории ИЖС или ЛПХ. Земельный участок состоит из двух участков, находящихся в составе единого землепользования. Кадастровые номера (единый номер 10:05:0040300:1), участок 1 кадастровый 10:05:0040301:8, участок 2 кадастровый 10:05:0040301:7. Межевые работы проведены. Земельные участки находятся в длительной аренде до 2061 года. Есть прямой выход к воде (120 метров до берега Ладожского озера). Есть ручей, который можно расчистить и углубить, в данном случае, вода будет непосредственно граничить с участком. Есть линия электропередачи, дорога (круглогодичная). Кругом сосновый бор.	400	3 100 000	7 750	https://petrozavodsk.domclick.ru/card/sale__lot__1563313776?utm_source=restate&utm_medium=cpa&utm_campaign=domclick_vitrina_1015355_cpa_fid

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
12	респ, Сортавальский район, Хаапалампинское с/пос., Лавиярви поселок	Продается участок площадью 1.964 га. в 20 км. от г.Сортавала. До ближайшей ж/д станции Куокканиэми по дороге около 3 км. К участку подходит дорога, ведущая к трассе С-Петербург-Сортавала-Петрозаводск. Поселок Лавиярви в 0.4 км. От участка. По границе участка речка Хяркийоки, на участке родник, лес, поле, скала. До электричества 300 м. Вокруг лес, несколько озер. Возможен выход по речке в Ладожское озеро	194,6	1 900 000	9 764	https://petrozavodsk.domclick.ru/card/sale__lot__1197785583
13	респ, Питкярантский район, Салминское с/пос., Салми поселок	Продается земельный участок в поселке Салми в лесу и пешей доступности к реке. Электричество рядом, только нужно оставить заявку на подключение	550	5 300 000	9 636	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/278287096/
14	респ, Питкярантский район, Салминское с/пос.	Отличный ровный, сухой участок 2,4 Га на проливе с выходом в Ладогу. Эл-во по границе участка. Круглогодичный подъезд. Собственность. Земли сельхозназначения, разрешённое использование под дачное строительство. Документы готовы. Возможен выкуп прилегающих участков (до 10 Га). Рядом посёлки Салми и Мийнола, с развитой инфраструктурой.	240	1 400 000	5 833	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/196325609/
15	респ, Лахденпохский район, Куркиекское с/пос., Ласанен поселок	Продажа участка 250 соток для ведения КФХ, ЛПХ Территория финского хутора. Уединенное место между скал. До Ладожского озера два выхода 700-800- метров. Дорога требует обустройства 150 метров. Электричество по ТУ, столбы на границе участка. Собственность.	250	1 750 000	7 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/274832847/
16	Лахденпохья, Лахденпохский район, Республика Карелия, посёлок Лумиваара,	Продаются смежные земельные участки Республика Карелия, Лахденпохский район. ВРИ - "для дачного хозяйства", общая площадь участков 42,42 га. Участки окружены хвойным лесом с трех сторон, с одной стороны расположено озеро. Участок ровный без перепадов высот. Есть выход к Ладожскому озеру	4 242	30 000 000	7 072	https://rosndv.ru/lahdenpohja/zemelnyj-uchastok/kupit/selkhoznaznacheniya/uchastok-snt-dnp-4242-sot-na-prodazhu-v-lahdenpohje-1047092.html
17	Лахденпохья, Республика Карелия, Лахденпохский район	Участок 17.3 гектар на берегу большого озера в районе п. Сикопохья. длина озера-3 км, есть даже острова строительство разрешено на всем участке построено 4 км новой дороги рельеф: практически с каждой точки участка видно озеро, участок поднимается ПО мере удаления от воды (4-мя террасами) участок имеет береговую линию одновременно с двумя озерами	1 730	12 500 000	7 110	https://rosndv.ru/lahdenpohja/zemelnyj-uchastok/kupit/selkhoznaznacheniya/uchastok-snt-dnp-1730-sot-na-prodazhu-v-lahdenpohje-659092.html

ВЫДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Факторы, влияющие на спрос и предложение

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате взаимодействия, которых создаётся рынок продавцов или рынок покупателей.

Классификация земель с/х назначения

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л. А

Исходя из данных классификации оцениваемые земельные участки были отнесены к виду- дачное строительство, поэтому в рамках дальнейшей работы, ценообразующие параметры будут изложены исходя из вида разрешенного использования.

Вид передаваемых прав

- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л. А

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,4%	8,1%	10,7%
2. Дома	8,3%	7,0%	9,6%
3. Таунхаусы	8,0%	6,6%	9,4%
4. Коттеджи	9,0%	7,6%	10,4%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» 2021, Жилые дома. «Справочник оценщика недвижимости» 2021, Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород.

Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:
 Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
 по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,71	0,93	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,87	0,98	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,91	0,79
5	Для других целей	0,68	0,94	0,81
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,74	0,94	0,85
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,77	0,94	0,86
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,26	0,54	0,40

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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 также 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).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	0,83	0,86	0,82	0,78

7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,86	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88
---	--	------	------	------	------	------	------

Источник информации: Некоммерческая организация «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2022 г.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

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

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 по ред. Л.Л. Лейфераю Земельные участки.

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	2,4 (3)	4,6 (5)	3,6 (4,5)	6,8 (7)	3,5 (4)	6,8 (7)	5,7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2,4 (3)	5,7 (6)	3,5 (4)	5,9 (7)	3,5 (4)	6-10 (8)	5,6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2,5 (3,5)	4,6 (5)	3,4 (3,5)	7,9 (8)	3,6 (4,5)	6-10 (8)	4,6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3,4 (3,5)	5,7 (6)	4,5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4,6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2,4 (3)	4,7 (5,5)	4,6 (5)	6,9 (7,5)	4,6 (5)	8-10 (9)	4,7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2,3 (2,5)	4,7 (5,5)	4,6 (5)	9-10 (9,5)	4,7 (5,5)	7-11 (9)	5,8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2,4 (3)	4,7 (5,5)	4,8 (6)	6-10 (8)	3,5 (4)	8-12 (10)	6,9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Владивосток	2,4 (3)	5,8 (6,5)	3,6 (4,5)	6,9 (7,5)	4,6 (5)	6,9 (7,5)	5,6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2,4 (3)	5,7 (6)	4,6 (5)	8-11 (9,5)	3,6 (4,5)	8-10 (9)	5,7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4,5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3,5 (4)	5,8 (6,5)	4,5 (4,5)	6,9 (7,5)	4,6 (5)	7,9 (8)	3,7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3,5 (4)	5,7 (6)	4,6 (5)	8-11 (9,5)	4,6 (5)	8-10 (9)	5,8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3,5 (4)	4,8 (6)	4,6 (5)	8-10 (9)	4,7 (5,5)	8-10 (9)	6,9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)

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.

Источник информации: *Справочник расчета данных для оценки и консалтинга СРД №29, ноябрь 2021.*

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Местоположение

Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, объекты, удалённые от центра могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Местоположение объекта характеризуется такими параметрами, как населенный пункт, область, район, адрес, удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта, ближайшее окружение.

Транспортная доступность - один из важнейших факторов, влияющих на цену предложения объектов, как жилой, так и коммерческой недвижимости.

Улучшение транспортной инфраструктуры не только повышает ликвидность коммерческих объектов, но и увеличивает их стоимость, что напрямую связано с высоким пешеходным трафиком в месте расположения станций и его снижением по мере удаления от станций.

Местоположение земельных участков с/х назначения имеет особое значение. Его влияние на стоимость проявляется через множество факторов, характеризующих территориальные особенности местоположения.

В первую очередь от местоположения зависят природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения с/х производства, а также выбор наилучших или доходных для данной местности культур.

Также местоположение относительно рынков сбыта с/х продукции, первичной переработки продукции и центров техобслуживания вносит свой вклад в формирование стоимости з/у. Кроме того, при оценке стоимости сельскохозяйственных земель следует учитывать плотность и занятость населения, различные социально-демографические особенности местности. Все эти компоненты местоположения оказывают воздействие на эффективное использование с/х земель в целом.

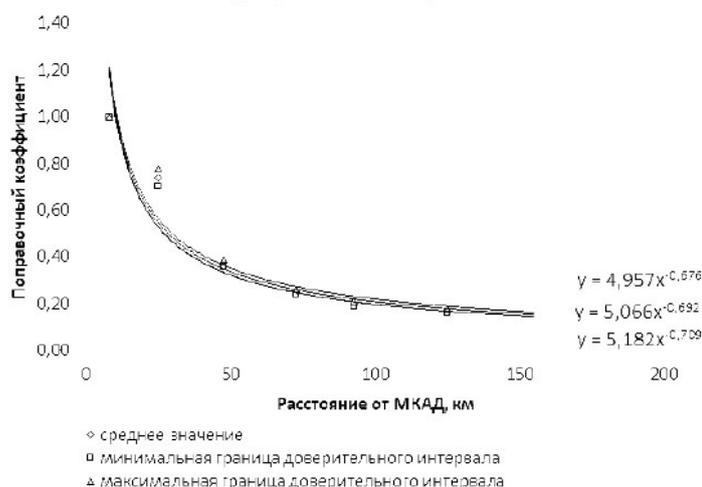
При всем этом местоположение в целом можно разделить на общее и локальное. Общее местоположение з/у определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, т.е. близость к крупным населённым пунктам, крупным торговым промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям, а также характеристикой участка по степени благоприятности или не благоприятности с точки зрения качества окружающей среды и здоровья населения. Локальное местоположение земельного участка сельскохозяйственного назначения характеризуется его удалённостью (близостью) от пункта приема, хранения и переработки с/х продукции, а также удаленностью от хозяйственных центров – животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки.

Для учета этих факторов местоположения приводятся соответствующие коэффициенты. Необходимо отметить, что з/у с/х назначения по большей части удалены от областных центров и обрабатываются людьми, проживающими в населенных пунктах с небольшой численностью населения и невысоким уровнем заработной платы. При этом з/у удаленные от областного центра могут обладать привлекательными почвенно-климатическими и агротехнологическими характеристиками с точки зрения их использования для получения дохода.

Т.о. сложно судить о связи уровня цен на земельные участки с уровнем заработной платы непосредственно в месте расположения участка. Соответственно, стоимость з/у зависти от среднее уровня з/п не в непосредственном месте расположения объекта оценки, а в регионе в целом (или областном центре). Данный факт подтверждается результатами проведённого анализа.

Для учета фактора месторасположения были выделены типовые территориальные зоны в зависимости от удаления от областного центра

**Зависимость удельной цены земельных участков в Московской области от расстояния до МКАД.
Доверительный интервал**



Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.

А

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дороговому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,85	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,64	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» 2021, Жилые дома. «Справочник оценщика недвижимости» 2021, Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород

Статус населенного пункта

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Ценовые зоны рынка земельных участков посёлков городского типа

1. Административный центр посёлка.

Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, плотностью застройки территории.

2. Зоны многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки посёлка.

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

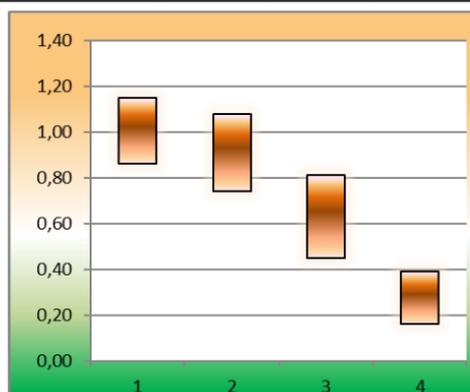
3. Зоны индивидуальной жилой застройки посёлка.

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

4. Производственно-складские зоны посёлка.

Характеризуются застройкой промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

Ценовая зона	1	2	3	4
верхняя граница	1,15	1,08	0,81	0,39
Среднее значение	1,00	0,90	0,62	0,27
нижняя граница	0,86	0,74	0,45	0,16



Ценовые зоны рынка земельных участков сельских населённых пунктов

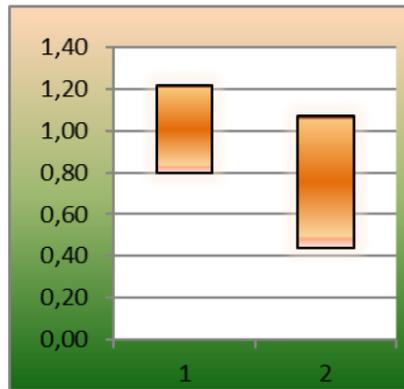
1. Административный центр сельского населенного пункта.

Характеризуется размещением объектов сельских органов управления, наличием в 200 метрах торговых и общественных зданий (магазинов, школы, медицинского пункта), зданий малоэтажной или индивидуальной жилой застройки.

2. Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта.

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой (ИЖС), застройкой личных подсобных хозяйств (ЛПХ), наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

Ценовая зона	1	2
верхняя граница	1,28	1,07
Среднее значение	1,00	0,74
нижняя граница	0,82	0,44



Источник информации: Некоммерческая организация «СтатРиелт» Зависимость стоимости земельных участков от расстояния до облцентра

В крупных регионах, центрами которых являются города-миллионники, расстояние от облцентра оказывает существенное влияние на формирование стоимости земельных участков. Как правило, наибольшие цены на земельные участки, расположенные в непосредственной близости от обстного центра.

Таблица 60

Данные для корректировки цен земельных участков под ИЖС в регионах городов-миллионников в зависимости от расстояния до облцентра									
Расстояние, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,41	1,66	1,84	1,99	2,18	2,43	2,56
	10-20	0,71	1,00	1,17	1,30	1,41	1,55	1,72	1,81
	20-30	0,60	0,85	1,00	1,11	1,20	1,32	1,47	1,55
	30-40	0,54	0,77	0,90	1,00	1,08	1,18	1,32	1,39
	40-50	0,50	0,71	0,83	0,92	1,00	1,09	1,22	1,28
	50-70	0,46	0,65	0,76	0,84	0,91	1,00	1,12	1,17
	70-100	0,41	0,58	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00	1,05
	>100	0,39	0,55	0,65	0,72	0,78	0,85	0,95	1,00

Зависимость удельной цены земельных участков под ИЖС в регионах городов-миллионников от расстояния до облцентра. Доверительный интервал

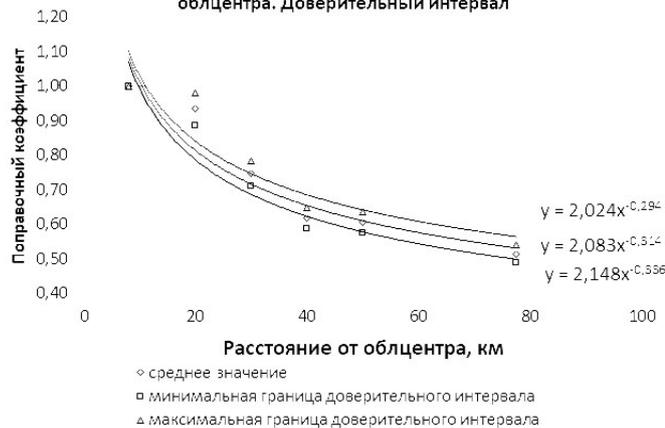


Рис. 50

Таблица 61

Данные для корректировки цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в регионах городов-миллионников в зависимости от расстояния до облцентра									
Расстояние, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки <10	1,00	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,91	1,98	
10-20	0,78	1,00	1,12	1,21	1,28	1,37	1,49	1,54	
20-30	0,69	0,89	1,00	1,08	1,14	1,22	1,32	1,37	
30-40	0,64	0,82	0,93	1,00	1,06	1,13	1,22	1,27	
40-50	0,61	0,78	0,87	0,94	1,00	1,07	1,16	1,20	
50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	1,00	1,08	1,12	
70-100	0,52	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00	1,04	
>100	0,51	0,65	0,73	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00	

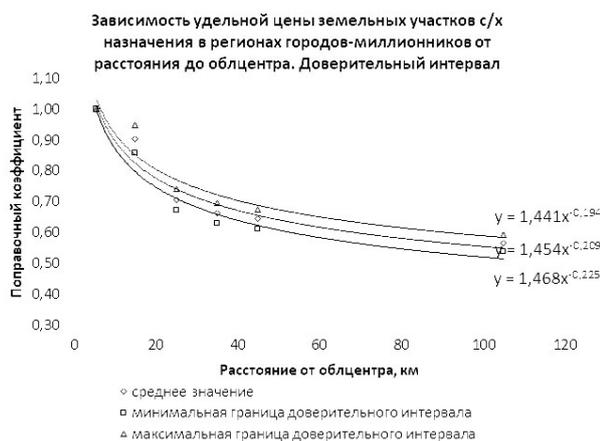


Рис. 52

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 по ред. Л.Л. Лейфераю Земельные участки.

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.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,701	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,616	-0,16	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,559	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,655	-0,26	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,604	-0,30	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,30}$

Источник информации: Некоммерческая организация «СтатРиелт»

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 по ред. Л.Л. Лейфераю Земельные участки.

Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делает его более привлекательным в глаза девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по суммы высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях о продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выдаются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение, канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной) в нормальном (рабочем) состоянии	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной) в нормальном (рабочем) состоянии	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Источник информации: Некоммерческая организация

Таблица 55

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
	Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
	Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
	Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
	Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

«СтатРиелт»

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 по ред. Л.Л. Лейферау Земельные участки.

Категория земельного участка/разрешенное использование – все виды земель помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный вид разрешенного использования ВРИ). При чем ВРИ может быть одинаковым для различных категорий. Классификация земель по категориям и по ВРИ при реализации сравнительного подхода не совсем удобна. Поэтому за основу принята несколько иная классификация земель, согласно которой учитываются соответствия между группами (классами) объектов и соответствующими категориями и ВРИ.

Таблица 12. Классификация земельных участков

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным Кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов	Земельные участки под размещение гаражей и автостоянок
		Земли промышленности	Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности,

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным Кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
			коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжений, сбыта и заготовок Земельные участки для размещений электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
		Земли промышленности	Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями)
		Земли населенных пунктов	Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1.	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
			Земельные участки общежитий
4.2.	Земельные участки под ИЖС	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в т.ч. сарае, бань, хозблоков и др, не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
		Земли особо охраняемых территорий	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в т.ч. городскими лесами, парками, скверами, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;
		Земли промышленности	Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Соответствие объекта принципу НЭИ.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

цены объектов разного функционального назначения		аналог		
		под сельхозпроизводство	под объекты рекреации	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,65	0,55
	под объекты рекреации	1,55	1,00	0,84
	под индустриальную застройку	1,83	1,18	1,00

Таблица 77

цены объектов разного функционального назначения		аналог	
		под ЛПХ	под ИЖС
объект оценки	под ЛПХ	1,00	0,82
	под ИЖС	1,21	1,00

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	4,35
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под ИЖС	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под ЛПХ	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	СНТ, дачи	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения	0,23	0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л. А

Рельеф

Наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д., снижают стоимость земельных участков.

Конфигурация участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Корректировка вносилась на основании данных Некоммерческого партнёрства Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт». Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

Для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы, образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный

(более 20%)) или пересеченный, некоторые участки межаются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например,

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен вешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.
- Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения

не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,04	1,24	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,08	1,28	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Наличие исходно-разрешительной документации

На рынке купли-продажи земельных участков наблюдается следующая тенденция: участки с разработанной исходно-разрешительной документацией стоят на рынке дороже, чем участки, в отношении которых исходно-разрешительная документация не разрабатывалась. Поскольку все аналоги, также, как и оцениваемый участок, не имеют ИРД, анализ значений корректировки по данному ценообразующему фактору не проводился.

Близость к объектам, повышающим стоимость участков (лес, водоем, транспортная доступность)

На рынке купли-продажи земельных участков под жилищное строительство наблюдается следующая зависимость: земельные участки, расположенные вблизи крупных водных объектов, стоят на рынке дороже, чем земельные участки, удаленные от крупных водных объектов.

Величина корректировки по данному ценообразующему фактору проводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки», Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л. А

Для подтверждения, данного показателя, оценщик проанализировал стоимости земельных участков, расположенных на удалении от водных объектов.

Выборка по земельным участкам представлена в таблице ниже:

Местоположение	Карелия респ, Суоярвский район, Лоймольское с/пос.	Карелия респ. Лахденпохский район, Элисенваарское с/пос., Вялимяки поселок	Карелия респ. Лахденпохский район, Элисенваарское с/пос., Кайвоямки поселок	Карелия респ. Лахденпохский район, Куркиекское с/пос., Алхо поселок	Карелия респ., Лахденпохский район, Куркиекское с/пос., Алхо поселок	Республика Карелия, Суоярвский, Лоймольское сельское поселение	Республика Карелия, Лахденпохский, посёлок Мийнала, А-121 Сортавала, 231-й километр	Республика Карелия, Лахденпохья	Лахденпохья, Лахденпохский район, Республика Карелия, поселок Харвиа
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
ВРИ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	дачное/садоводство	ЛПХ	ЛПХ	дачное/садоводство	дачное/садоводство	дачное/садоводство
Коммуникации	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	электричество	электричество
Удаленность от водных объектов	более 1 км	более 1 км	более 1 км	более 1 км					
Форма	вытянутая форма	ровная	ровная	ровная	ровная	ровная	ровная	ровная	ровная
Подъезд	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь, сотка	350	340	340	1880	340	348,04	367	240	400
Стоимость, руб.	1 500 000	700 000	400 000	2 300 000	680 000	1 000 000,0	1 000 000,0	800 000,0	820 000,0
Стоимость 1 сотка без НДС, руб.	4 286	2 059	1 176	1 223	2 000	2 873	2 725	3 333	2 050
Источник	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/271687102/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/275806918/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/262744044/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/262744058/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/279022651/	https://petrozavodsk.domclick.ru/card/sale__lot__1533423660	https://petrozavodsk.domclick.ru/card/sale__lot__1533423660	https://naydizhile.ru/respublika-kareliya/lahdenpohya/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/6380861/	https://rosndv.ru/lahdenpohja/zemelnyj-uchastok/kupit/selkhoznaznacheniya/uchastok-snt-dnp-400-sot-na-prodazhu-v-lahdenpohje-705809.html
Контактные данные	тел: +7 981 792-52-41	тел: +7 911 011-97-04	тел: +7 911 401-87-35	тел: +7 911 401-87-35	тел: +7 911 401-87-35	тел: +7(967)965-41-95	тел: +7(967)965-28-98	тел: +7(921523-13-16	тел.: +7 (931) 315-51+58

Данная выборка представлена земельными участкам с разрешенным использованием - под дачное строительство, а так же личное подсобное хозяйство.

В подтверждения корректирующего коэффициента оценщиком произведен анализ земельных участков, расположенных у воды и в удалении от водоема. Согласно анализу цен, предложении отмечается, что стоимость земельных, расположенных на удалении от водных объектов, существенно ниже, чем стоимость земельных участков, расположенных «у воды».

Близость к объектам, понижающим стоимость участков (ЛЭП, автомагистраль)

На рынке купли-продажи земельных участков под жилищное строительство наблюдается следующая рынке дешевле, чем земельные участки, удаленные от крупных объектов, нарушающих зависимость: земельные участки, расположенные вблизи крупных магистралей, ЛЭП, стоят на экологию местности.

Выводы по разделу:

Рынок земельных участков представлен неоднородным массивом предложений.

На сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом. Следовательно, при сделках купли-продажи скидка на земельные участки сельскохозяйственного назначения составляет 9-25%, возможно и больше.

В целом на рынке земельных участков существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее. События на рынке недвижимости в мае развивались по принципу форсирования новых инициатив. Пока они носят скорее теоретический характер, но все может измениться в ближайшее время.

Выводы по анализу рынка земельных участков, расположенных в Тверской области:

Максимальное значение среднего уровня цен предложений в локальном месторасположении объекта оценки (Тверская область, Рамешковский район) за рассматриваемый период составляет: около 5 390 руб. за сотку. Минимальное значение среднего уровня цен предложений объекта оценки за рассматриваемый период составляет: около 980 руб. за сотку. Данный показатель не учитывает возможность снижения цены предложения в результате торга, особых условий совершения сделки, состояние и ухоженности каждого участка, площади объекта и основные ценообразующие характеристики каждого объекта в отдельности.

Из анализа выборок можно сделать вывод, что ценовой ряд не достаточно выдержанный. Наибольшее влияние на стоимость объектов оказывают особенности местоположение (в т. ч. – окружение и развитость инфраструктуры, близость к населенным пунктам, тип участка), а также другие физические характеристики.

Проведя общий анализ выборок, для целей дальнейшего расчета стоимости в рамках сравнительного подхода, оценщик отобрал из массива предложений, 11 возможных объектов-аналогов, из которых далее в согласовании итогового результата, в виду ограниченности рынка земельных участков под жилую застройку большой площади, принял только три объекта, как наиболее сопоставимые по своим ценообразующим параметрам. Семь объектов были исключены из согласования для уменьшения расхождений полученного результата. Более подробное описание приведено далее по Отчету.

Выводы по анализу рынка земельных участков, расположенных в Республике Карелия:

Максимальное значение среднего уровня цен предложений в локальном месторасположении объекта оценки (Республика Карелия, Питкярантский район) за рассматриваемый период составляет: около 24 000 руб. за сотку. Минимальное значение среднего уровня цен предложений объекта оценки за рассматриваемый период составляет: около 2 222 руб. за сотку. Данный показатель не учитывает возможность снижения цены предложения в результате торга, особых условий совершения сделки, состояние и

ухоженности каждого участка, площади объекта и основные ценообразующие характеристики каждого объекта в отдельности.

Из анализа выборок можно сделать вывод, что ценовой ряд не достаточно выдержанный. Наибольшее влияние на стоимость объектов оказывают особенности местоположение (в т. ч. – окружение и развитость инфраструктуры, близость к населенным пунктам, тип участка), а также другие физические характеристики.

Проведя общий анализ выборок, для целей дальнейшего расчета стоимости в рамках сравнительного подхода, оценщик отобрал из массива предложений, 17 возможных объектов-аналогов, из которых далее в согласовании итогового результата принял только три объекта как наиболее сопоставимые по своим ценообразующим параметрам. Четырнадцать объектов были исключены из согласования для уменьшения расхождений полученного результата. Более подробное описание приведено далее по Отчету.

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:

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

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;

I_{Σ} – сумма износа и всех видов устареваний;

$I_{ФИЗ}$ – физический износ;

$U_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

U_B – внешнее (экономическое) устаревание.

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

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого

аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод распределения

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости,
- аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

3.3.3. Доходный подход

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

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

Доходный подход к оценке земельных участков - это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный

участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

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

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

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

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

Согласно ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточно для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по продаже по аналогии, т. е. основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При определении рыночной стоимости земельного участка используются следующие основанные на сравнительном подходе методы (в соответствии с главой «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.2002):

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Принимая во внимание наличие достаточного количества информации о ценах предложения аналогичных объектов, Оценщик при определении рыночной стоимости земельных участков воспользовался методом сравнения продаж.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и подобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены объекта-аналога в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Формирование выборки объектов-аналогов

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства

имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.2002 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). Учитывая изложенное выше, Оценщик в первую очередь проанализировал информацию о ценах сделок с земельными участками, аналогичными оцениваемым.

Анализ цен сделок показал, что на дату оценки информации о сделках недостаточно для использования ее в расчетах.

Для применения сравнительного подхода Оценщиком был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже объектах недвижимости, сопоставимых по своим качественным и количественным характеристикам с Объектом оценки.

В ходе анализа Оценщиком установлено, что наиболее эффективным использованием участков является использование в качестве земельных участков сельскохозяйственного назначения под дачное строительство, а так же под жилищное строительство. Оценщиком была проведена маркетинговая работа по подбору объектов-аналогов на открытом рынке: проанализированы данные сайтов агентств недвижимости Тверской области, а так же Республики Карелия, обработана информация агентств недвижимости, частных лиц (собственников или их представителей) и др.), а также информация различных интернет сайтов о продаже земельных участков под с/х производство на дату оценки.

Оценщик отбирал объекты-аналоги по следующему принципу:

- участки для дачного и жилищного строительства;
- расположенные в Питкярантском районе Республики Карелия;
- расположенные в Тверском районе;
- дата размещения/актуальности объявлений: дата последнего обновления объявления до даты оценки;
- наличие улучшений – отсутствуют.

По итогам поиска для Объекта была сформирована выборка из объектов-аналогов, для каждой области.

В процессе консультаций с представителями собственника объектов, представленных к продаже, оценщиком выявлено, что дата оферты объектов-аналогов сопоставима с датой оценки.

Таблица 13. Краткая характеристика объектов-аналогов, расположенных в Тверской области ⁷

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
2	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, Заручье деревня	Современная жилая деревня. Удобный участок. 5 км до Великого Озера.	18	74 000	4 111	https://tver.cian.ru/sale/suburban/251470768/

⁷ 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	Тверская область, Рамешковский район, Рамешки пгт, Советская ул.	Продаю участок в экологически чистом районе Тверской области. 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. Поселок окружен лесом, в непосредственной близости реки Медведица и Сельница	20	70 000	3 500	https://tver.cian.ru/sale/suburban/203881815/
4	Тверская область, Рамешковский район, деревня Шибаниха, Рамешки, Тверская область	Тип: Участок Расстояние от центра: 25 км Площадь: 28 соток Цена: 120 000 Р Цена за сотку: 4 286 Р Тип объекта: Земли поселений	28	120 000	4 286	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-rameshki-2316250375

Таблица 14. Краткая характеристика объектов-аналогов, расположенных в Республике Карелия

8

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Карелия респ, Питкярантский район, Салминское с/пос.	Отличный ровный, сухой участок 2,4 Га на проливе с выходом в Ладогу. Эл-во по границе участка. Круглогодичный подъезд. Собственность. Земли сельхозназначения, разрешённое использование под дачное строительство. Документы готовы. Возможен выкуп прилегающих участков (до 10 Га). Рядом посёлки Салми и Мийнола, с развитой инфраструктурой. Идеально для создания дачного посёлка, гостевого дома или собственной загородной резиденции в одном из лучших мест Карелии.	240	1 400 000	5 833	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/196325609/
7	респ. Питкярантский район, Салминское с/пос., Лункулансаари остров	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.	600	3 000 000	5 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/
12	респ, Сортавалльский район, Хаапалампинское с/пос., Лавиярви и поселок	Продается участок площадью 1.964 га. в 20 км. от г.Сортавала. До ближайшей ж/д станции Куокканиэми по дороге около 3 км. К участку подходит дорога, ведущая к трассе С-Петербург-Сортавала-Петрозаводск. Поселок Лавиярви в 0.4 км. От участка. По границе участка речка Хяркийоки, на участке родник, лес, поле, скала. До электричества 300 м. Вокруг лес, несколько озер. Возможен выход по речке в Ладожское озеро	194,6	1 900 000	9 764	https://petrozavodsk.domclick.ru/card/sale__lot__1197785583

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить 3 группы:

- количественные;
- качественные;
- комбинированные.

Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для оценки используются методы первой группы:

- метод парных продаж;
- метод последовательных корректировок;
- статистический анализ (метод множественной регрессии и корреляции);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- метод построения квалиметрической модели;
- двумерный статистический анализ;
- метод интервью;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ).

В настоящее время с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отражающий всю сложившуюся ситуацию в рассматриваемом сегменте рынка.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных выше методов.

Также в рамках сравнительного подхода может использоваться метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта.

В рамках настоящей оценки использовался метод последовательных корректировок как самый достоверный из вышеприведенных, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки, с учетом имеющейся в распоряжении Оценщика выборки рыночных данных.

Метод последовательных корректировок

В рамках данного метода рыночная стоимость имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j * C_j^{OA}, \text{ где:}$$

- C_c — рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб./ед. сравнения;
- N — количество объектов-аналогов;
- J — порядковый номер объекта-аналога;
- q_j — весовой коэффициент объекта-аналога;
- C_j^{OA} — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед. сравнения.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C_j^{OA} вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

- C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;
- k_i^I — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

Корректировки второй группы в абсолютном значении определяются от скорректированных по первой группе элементов сравнения ценам объектов-аналогов (C_i) по формуле:

$$K_{i,OA} = C_i * k_i^{II}, \text{ где}$$

- $K_{i,OA}$ — корректировка (в денежных единицах) цены объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы;
- k_i^{II} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемая на основании рыночных данных, %.

Суммарная (результатирующая) корректировка второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как сумма корректировок по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C_j^{OA}) — как сумма скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_i) и результирующей корректировки второй группы.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога определяется как сумма модулей относительных корректировок второй группы (k_i^{II}).

Итоговые весовые коэффициенты присваиваются по следующему принципу: чем меньше абсолютная валовая корректировка, тем выше данному аналогу присваивается вес.

Далее рассчитывалась доля каждого объекта-аналога в итоговой стоимости путем деления присвоенного весового коэффициента рассматриваемого аналога на сумму всех значений весовых коэффициентов объектов-аналогов.

Обоснование выбора единицы сравнения

При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже земельных участков участники рынка оперируют удельными показателями их стоимости – стоимостью единицы площади (руб./сотка, руб./кв. м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка. Поскольку по объектам-аналогам известной ценовой характеристикой является цена предложения 1 кв. м и объекты-аналоги отличаются друг от друга по площади, в качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран удельный показатель стоимости, приходящийся на единицу площади (руб./сотка).

Определение элементов сравнения

Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, полученной в ходе исследования рынка, и имеющихся различий между оцениваемым объектом и аналогами.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: состав передаваемых имущественных прав, условия финансирования, рыночные условия, условия продажи. Эти корректировки являются базой для остальных корректировок, учитывающих различия между оцениваемым земельным участком и объектами сравнения, таких как местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования.

Оценщик выделил следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость.

Первая группа элементов сравнения

Различия по первой группе элементов сравнения учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования;
- рыночные условия;
- условия продажи.

Вторая группа элементов сравнения

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д.

Во вторую группу элементов сравнения Оценщик включил следующие элементы:

- удаленность от областного центра;
- площадь земельного участка;
- наличие дополнительных улучшений на участке;
- близость к объектам, повышающим стоимость участков (лес, водоем)
- транспортная доступность;
- возможность подключения к коммуникациям.

Выбор элементов сравнения проводился на основании данных обзора рынка недвижимости.

Согласно ФСО-7, п. 22в для расчета выбранные объекты – аналоги наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом оценки по основным ценообразующим параметрам (критерии выбора приведены в таблица ниже).

Согласно п. 22 в) ФСО №7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Из массива предложений, присутствующих на рынке (аналоги предоставлены в полном объеме в разделе Анализ рынка), оценщик смог отобрать 11 предложений для расчета земельных участков под жилищное строительство, и 17 объектов для расчета земельных участков под дачное строительство, подходящие для анализа по своим ценообразующим параметрам.

Согласно п. 22 ФСО № 7: а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для земельных участков, расположенных в Тверской области, Рамешковский район.

*Проведя общий анализ выборок, для целей дальнейшего расчета стоимости в рамках сравнительного подхода, оценщик отобрал из массива предложений, **11** возможных объектов-аналогов, из которых далее в согласовании итогового результата, **в виду ограниченности** рынка земельных участков под жилую застройку большой площади, принял только три объекта, как наиболее сопоставимые по своим ценообразующим параметрам. Семь объектов были исключены из согласования для уменьшения расхождений полученного результата. Более подробное описание приведено далее по Отчету.*

Для земельных участков, расположенных в Республике Карелия, Питкярантский район.

*Проведя общий анализ выборок, для целей дальнейшего расчета стоимости в рамках сравнительного подхода, оценщик отобрал из массива предложений, **17** возможных объектов-аналогов, из которых далее в согласовании итогового результата принял только три объекта как наиболее сопоставимые по своим ценообразующим параметрам. Четырнадцать объектов были исключены из согласования для уменьшения расхождений полученного результата. Более подробное описание приведено далее по Отчету*

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Наиболее подходящие для анализа объекты-аналоги и расчет стоимости земельных участков представлены в таблице ниже. Далее Оценщиком представлен расчет стоимости оцениваемого земельного участка.

Таблица 15. Краткая характеристика объектов-аналогов, расположенных в Тверской области ⁹

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
2	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, Заручье деревня	Современная жилая деревня. Удобный участок. 5 км до Великого Озера.	18	74 000	4 111	https://tver.cian.ru/sale/suburban/251470768/
3	Тверская область, Рамешковский район, Рамешки пгт, Советская ул.	Продаю участок в экологически чистом районе Тверской области. 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. Поселок окружен лесом, в непосредственной близости реки Медведица и Сельница	20	70 000	3 500	https://tver.cian.ru/sale/suburban/203881815/
4	Тверская область, Рамешковский район, деревня Шибаниха, Рамешки, Тверская область	Тип: Участок Расстояние от центра: 25 км Площадь: 28 соток Цена: 120 000 Р Цена за сотку: 4 286 Р Тип объекта: Земли поселений	28	120 000	4 286	https://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2316250375

Таблица 16. Краткая характеристика объектов-аналогов, расположенных в Республике Карелия ¹⁰

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Карелия респ, Питкярантский район, Салминское с/пос.	Отличный ровный, сухой участок 2,4 Га на проливе с выходом в Ладогу. Эл-во по границе участка. Круглогодичный подъезд. Собственность. Земли сельхозназначения, разрешённое использование под дачное строительство. Документы готовы. Возможен выкуп прилегающих участков (до 10 Га). Рядом посёлки Салми и Мийнола, с развитой инфраструктурой. Идеально для создания дачного посёлка, гостевого дома или собственной загородной резиденции в одном из лучших мест Карелии.	240	1 400 000	5 833	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/196325609/

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

¹⁰ 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
7	респ. Питкярантский район, Салминское с/пос., Лункулансаари остров	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.	600	3 000 000	5 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/
12	респ, Сортавальский район, Хаапалампинское с/пос., Лавиярви поселок	Продается участок площадью 1.964 га. в 20 км. от г.Сортавала. До ближайшей ж/д станции Куокканиэми по дороге около 3 км. К участку подходит дорога, ведущая к трассе С-Петербург-Сортавала-Петрозаводск. Поселок Лавиярви в 0.4 км. От участка. По границе участка речка Хяркийоки, на участке родник, лес, поле, скала. До электричества 300 м. Вокруг лес, несколько озер. Возможен выход по речке в Ладожское озеро	194,6	1 900 000	9 764	https://petrozavodsk.domclick.ru/card/sale__lot__1197785583

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.

При выборе источников о величине корректировок, в приоритете оценщиком был использован «Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л. А. В случае отсутствия корректировок по ценообразующим показателям в данном справочнике, дополнительно оценщиком использовались статистические данные, предоставленные Некоммерческой организацией «СтатРиелт».

Факторы, влияющие на спрос и предложение

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате взаимодействия, которых создается рынок продавцов или рынок покупателей.

Классификация земель с/х назначения

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л. А.

Исходя из данных классификации оцениваемые земельные участки были отнесены к виду- дачное строительство, поэтому в рамках дальнейшей работы, ценообразующие параметры будут изложены исходя из вида разрешенного использования.

Вид передаваемых прав

- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю. Корректировка не применяется.

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.

Даты оферты объектов-аналогов, участвующих в расчете рыночной стоимости, сопоставимы с датой оценки земельных участков. Корректировка не применяется.

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 следующей таблице:

Таблица 123 . Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 по ред. Л.Л. Лейфераю Земельные участки

Рынок земельных участков развит слабо и представляет собой свободную нишу с быстрорастущим спросом, предложения о продажи имеют неоднородный характер. Большой срок экспозиции объектов на рынке, следовательно, величина на торг для объектов-аналогов рассматривалась по данным неактивного рынка.

Таким образом, к стоимости объектов-аналогов, расположенных в Тверской области, вводится корректировка на торг размере (-)13,7% (истоник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А.), для земельных участков, расположенных в Карелии – (-)20,3% (истоник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А.).

Соответствие объекта принципу НЭИ.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для

извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	4,35
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под ИЖС	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под ЛПХ	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	СНТ, дачи	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения	0,23	0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А.

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги, расположенные в Тверской области, имеют сопоставимое разрешённое использование – под жилую застройку. Корректировка не применяется.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№1 и 7, расположенные в Карелии, так же имеют сопоставимое разрешенное использование – дачное строительство/садоводство.

Разрешенным использованием объекта-аналога №12 является ЛПХ (личное подсобное хозяйство), к стоимости данного объекта применяется понижающая корректировка в размере (-)11%.

Корректировка на местоположение

Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, объекты, удалённые от центра могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Местоположение объекта характеризуется такими параметрами, как населенный пункт, область, район, адрес, удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта, ближайшее окружение.

Транспортная доступность - один из важнейших факторов, влияющих на цену предложения объектов, как жилой, так и коммерческой недвижимости.

Улучшение транспортной инфраструктуры не только повышает ликвидность коммерческих объектов, но и увеличивает их стоимость, что напрямую связано с высоким пешеходным трафиком в месте расположения станций и его снижением по мере удаления от станций.

Местоположение земельных участков с/х назначения имеет особое значение. Его влияние на стоимость проявляется через множество факторов, характеризующих территориальные особенности местоположения.

В первую очередь от местоположения зависят природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения с/х производства, а также выбор наилучших или доходных для данной местности культур.

Также местоположение относительно рынков сбыта с/х продукции, первичной переработки продукции и центров техобслуживания вносит свой вклад в формирование стоимости з/у. Кроме того, при оценке стоимости сельскохозяйственных земель следует учитывать плотность и занятость населения, различные социально-демографические

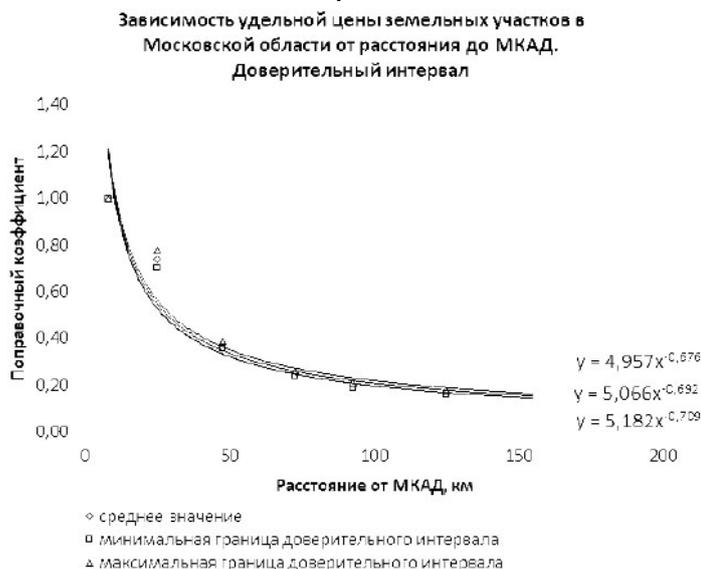
особенности местности. Все эти компоненты местоположения оказывают воздействие на эффективное использование с/х земель в целом.

При всем этом местоположение в целом можно разделить на общее и локальное. Общее местоположение з/у определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, т.е. близость к крупным населённым пунктам, крупным торговым промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям, а также характеристикой участка по степени благоприятности или не благоприятности с точки зрения качества окружающей среды и здоровья населения. Локальное местоположение земельного участка сельскохозяйственного назначения характеризуется его удалённостью (близостью) от пункта приема, хранения и переработки с/х продукции, а также удаленностью от хозяйственных центров – животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки.

Для учета этих факторов местоположения приводятся соответствующие коэффициенты. Необходимо отметить, что з/у с/х назначения по большей части удалены от областных центров и обрабатываются людьми, проживающими в населенных пунктах с небольшой численностью населения и невысоким уровнем заработной платы. При этом з/у удаленные от областного центра могут обладать привлекательными почвенно-климатическими и агротехнологическими характеристиками с точки зрения их использования для получения дохода.

Т.о. сложно судить о связи уровня цен на земельные участки с уровнем заработной платы непосредственно в месте расположения участка. Соответственно, стоимость з/у зависит от среднего уровня з/п не в непосредственном месте расположения объекта оценки, а в регионе в целом (или областном центре). Данный факт подтверждается результатами проведенного анализа.

Для учета фактора месторасположения были выделены типовые территориальные зоны в зависимости от удаления от областного центра



Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дороговому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,85	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,64	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» 2021, Жилые дома. «Справочник оценщика недвижимости» 2021, Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород

Статус населенного пункта

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Ценовые зоны рынка земельных участков посёлков городского типа

4. Административный центр посёлка.

Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, плотностью застройки территории.

5. Зоны многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки посёлка.

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

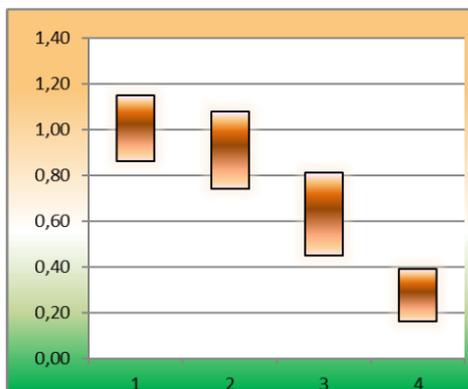
6. Зоны индивидуальной жилой застройки посёлка.

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

4. Производственно-складские зоны посёлка.

Характеризуются застройкой промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

Ценовая зона	1	2	3	4
верхняя граница	1,15	1,08	0,81	0,39
Среднее значение	1,00	0,90	0,62	0,27
нижняя граница	0,86	0,74	0,45	0,16



Ценовые зоны рынка земельных участков сельских населённых пунктов

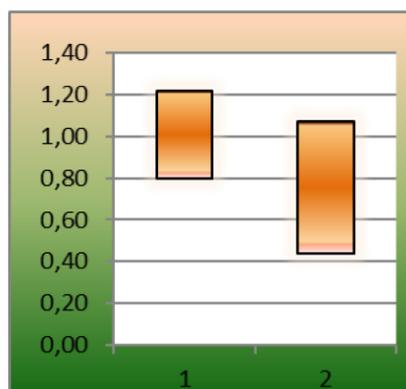
1. Административный центр сельского населенного пункта.

Характеризуется размещением объектов сельских органов управления, наличием в 200 метрах торговых и общественных зданий (магазинов, школы, медицинского пункта), зданий малоэтажной или индивидуальной жилой застройки.

2. Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта.

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой (ИЖС), застройкой личных подсобных хозяйств (ЛПХ), наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

Ценовая зона	1	2
верхняя граница	1,28	1,07
Среднее значение	1,00	0,74
нижняя граница	0,82	0,44



Источник информации: Некоммерческая организация «СтатРиелт» Зависимость стоимости земельных участков от расстояния до облцентра

В крупных регионах, центрами которых являются города-миллионники, расстояние о облцентра оказывает существенное влияние на формирование стоимости земельных

участков. Как правило, наибольшие цены на земельные участки, расположенные в непосредственной близости от обстного центра.

Таблица 60

Данные для корректировки цен земельных участков под ИЖС в регионах городов-миллионников в зависимости от расстояния до облцентра									
Расстояние, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,41	1,66	1,84	1,99	2,18	2,43	2,56
	10-20	0,71	1,00	1,17	1,30	1,41	1,55	1,72	1,81
	20-30	0,60	0,85	1,00	1,11	1,20	1,32	1,47	1,55
	30-40	0,54	0,77	0,90	1,00	1,08	1,18	1,32	1,39
	40-50	0,50	0,71	0,83	0,92	1,00	1,09	1,22	1,28
	50-70	0,46	0,65	0,76	0,84	0,91	1,00	1,12	1,17
	70-100	0,41	0,58	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00	1,05
	>100	0,39	0,55	0,65	0,72	0,78	0,85	0,95	1,00

Зависимость удельной цены земельных участков под ИЖС в регионах городов-миллионников от расстояния до облцентра. Доверительный интервал

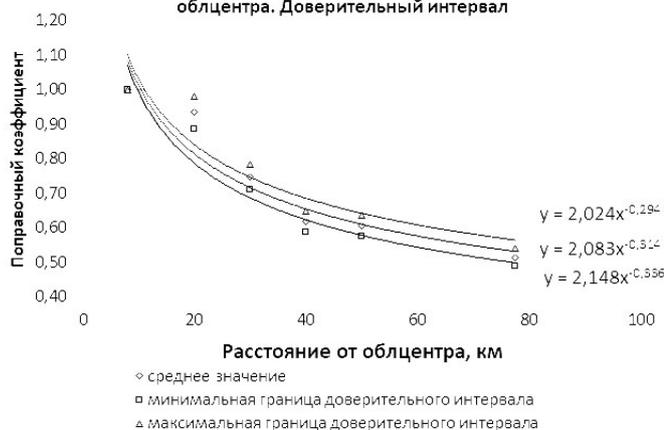


Рис. 50

Таблица 61

Данные для корректировки цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в регионах городов-миллионников в зависимости от расстояния до облцентра									
Расстояние, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,91	1,98
	10-20	0,78	1,00	1,12	1,21	1,28	1,37	1,49	1,54
	20-30	0,69	0,89	1,00	1,08	1,14	1,22	1,32	1,37
	30-40	0,64	0,82	0,93	1,00	1,06	1,13	1,22	1,27
	40-50	0,61	0,78	0,87	0,94	1,00	1,07	1,16	1,20
	50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	1,00	1,08	1,12
	70-100	0,52	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00	1,04
	>100	0,51	0,65	0,73	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00

Зависимость удельной цены земельных участков с/х назначения в регионах городов-миллионников от расстояния до облцентра. Доверительный интервал

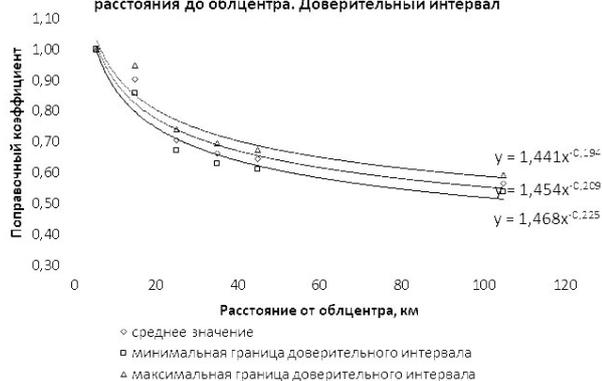


Рис. 52

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 по ред. Л.Л. Лейфераю Земельные участки.

В рамках настоящего отчета рассчитываются стоимость эталонных объектов оценки.

Объекты-аналоги расположены в одном районе с оцениваемым участками: Тверская область, Рамешковский район. Корректировка не применяется.

Объекты-аналоги №№1 и 7 расположены в одном районе с оцениваемым участками: Питкярантский район.

Объект-аналог №12 расположен в Сортавальском районе. Данный район является соседним с Питкярантским районом. Земельный участок имеет такую же удаленность от областного центра, как и оцениваемые земельные участки. В следствие чего, корректировка по данному показателю к объекту-аналогу №12 не применяется.

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.

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 по ред. Л.Л. Лейфераю Земельные участки.

В рамках настоящего отчета рассчитываются стоимость эталонных объектов оценки.

Для земельных участков, сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство – диапазон площади эталонных земельных участков, составляет более 1000 соток (истоник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., табл. 30).

Для объекта-аналога №1 с площадью 240 соток, применяется понижающая корректировка в размере -20% $((0,8/1)-1)$, для объекта-аналога №7 с площадью 600 сотки – (-)6% $((0,94/1)-1)$, для объекта-аналога №12 с площадью 194,6 сотки – (-)20 $((0,8/1)-1)$ (истоник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., табл. 30).

Для земельных участков, под жилищное строительство – диапазон площади эталонных земельных участков, составляет более 200 соток.

Для объектов-аналогов с площадью в диапазоне от 10 до 30 соток, применяется понижающая корректировка в размере (-)34% $(1-0,66)$ (истоник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., табл. 33).

Индивидуальные корректировки к земельным участкам, входящих в состав объекта оценки приведены в соответствующих таблицах ниже.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривладостной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,04	1,24	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,08	1,28	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnkh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

В рамках настоящего отчета в качестве эталонных объектов используются земельные участки, обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым

покрытием. Корректировка по данному показателю к используемым объектам-аналогам не применяется. Поскольку они так же обладают доступ к подъездной дороге.

Понижающая корректировка применяется при определении стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 69:26:0000022:81, 69:26:0000022:85, 69:26:0000022:86, 69:26:0000022:87, 10:05:0042501:296, 10:05:0042506:128 поскольку у данных объектов отсутствуют подъездные пути.

Корректирующий коэффициент на наличие подъезда к участку составляет 1,14 (источник: Некоммерческая организация «СтатРиелт»).

Коэффициент корректировки составляет $0,88 = (1/1,14) - 1$.

Близость к объектам, повышающим стоимость участков (лес, водоем, транспортная доступность)

На рынке купли-продажи земельных участков под жилищное строительство наблюдается следующая зависимость: земельные участки, расположенные вблизи крупных водных объектов, стоят на рынке дороже, чем земельные участки, удаленные от крупных водных объектов.

Величина корректировки по данному ценообразующему фактору проводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки», Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

В рамках настоящего отчета в качестве эталонных объектов используются земельные участки, расположенные на расстоянии до 1 км от водоемов. Корректировка по данному показателю к используемым объектам-аналогам не применяется. Поскольку они обладают такими же характеристиками.

Объект-аналог №2, расположенный в Тверской области, расположен более 1 км от водоемов. К стоимости данного объекта применяется повышающая корректировка в размере 24%.

Понижающая корректировка применяется при определении стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 69:26:0000022:88 69:26:0000022:91, 10:05:0042501:296, 10:05:0042501:312, 10:05:0020607:134, 10:05:0030401:148 поскольку данные объекты удалены более чем на 1 км от водных объектов.

Корректирующий коэффициент на удаленность от водных объектов составляет 1,24 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А.).

Коэффициент корректировки составляет $0,81 = 1/1,24$.

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.

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делает его более привлекательным в глаза девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по суммы высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях о продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выдаются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение, канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе

Таблица 55

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
	Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
	Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
	Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
	Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022 по ред. Л.Л. Лейфераю Земельные участки.

Оцениваемые земельные участки, расположенные в Тверской области, так же не имеют подведенных коммуникаций. Для объектов-аналогов, расположенных в Тверской области применялась понижающая корректировка на наличие электричества по границе с участком, в размере (-)16%.

Оцениваемые земельные участки, расположенные в Карелии, так же не имеют подведенных коммуникаций. У объектов-аналогов, используемых при определении стоимости этих участков, есть электричество. Корректировка на наличие электричества на участке составляет (-)16% (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 по ред. Л.Л. Лейфераю Земельные участки).

Корректировка на конфигурацию

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных

Корректировка вносилась на основании данных Некоммерческого партнёрства Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт». Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

Для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными

регламентами и нормами формируются границы, образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки межаются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например,

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.
- Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

Объекты-аналоги и земельные участки, входящие в состав объекта оценки, имеют сопоставимые показатели по форме и рельефу полностью пригодные к целевому использованию). Корректировка не применяется.

Понижающая корректировка применяется при определении стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 69:26:0000022:81 и 10:05:0030401:148, поскольку данные объекты имеют не ровную, изрезанную форму.

Корректирующий коэффициент на удаленность от водных объектов составляет 0,85 (истоник: Некоммерческая организация «СтатРиелт»).

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

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество корректировок по объектам-аналогам	4	3	3
Общее количество корректировок	10		
Весовой коэффициент, %	30,00%	35,00%	35,00%

Таблица 18. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов (земельные участки с/х)

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество корректировок по объектам-аналогам	3	3	4
Общее количество корректировок	10		
Весовой коэффициент, %	35,00%	35,00%	30,00%

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения		
		Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сотка		4 111	3 500	4 286
<i>Передаваемые права на земельный участок</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 111	3 500	4 286
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 111	3 500	4 286
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 111	3 500	4 286
<i>Дата предложения</i>	05.02.2022 г.	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 111	3 500	4 286
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная стоимость, руб./сотка		3 548	3 021	3 699
<i>Адрес местоположения</i>	Тверская обл., Рамешковский р-н	Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, Заручье деревня	Тверская область, Рамешковский район, Рамешки пгт, Советская ул.	Тверская область, Рамешковский район, деревня Шибаниха, Рамешки, Тверская область
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		3 548	3 021	3 699
<i>Удаленность от водоема</i>	до 1 км	более 1 км	до 1 км	до 1 км

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения		
		Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		24,00	0,00	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		3 548	3 021	3 699
<i>ВРИ</i>	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 400	3 021	3 699
<i>Общая площадь, сотка</i>	Более 200	18,00	20	28
Корректировка, %		-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 904	1 994	2 441
<i>Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры</i>		Подведена автодорога. Электричество по границе	Подведена автодорога. Электричество по границе	Подведена автодорога. Электричество по границе
Автодорога	Да	0	0	0
Газификация	Нет	0	0	0
Электрификация	Нет	-16,00	-16,00	-16,00
Водоснабжение	Нет	0	0	0
Общая корректировка, %		-16,00	-16,00	-16,00
Скорректированная стоимость, руб./сотка		2 439	1 675	2 050
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		30,00%	35,00%	35,00%
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка под ИЖС, руб./сотка		2 035		

Таблица 20. 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 №7	Объект-аналог №12
Цена предложения, руб./сотка		5 833	5 000	9 764
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №7	Объект-аналог №12
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 833	5 000	9 764
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 833	5 000	9 764
<i>Дата предложения</i>	05.02.2022 г.	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 833	5 000	9 764
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-20,30%	-20,30%	-20,30%
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 649	3 985	7 782
<i>Право собственности</i>	Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 649	3 985	7 782
<i>ВРИ</i>	Под дачное строительство	под дачное строительство	садоводство	ЛПХ
Корректировка, %		0	0	-11,00%
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 649	3 985	6 926
<i>Общая площадь, сотка</i>	Более 1000	240	600	194,6
Корректировка, %		-20,00%	-6,00%	-20,00%
Скорректированная стоимость, руб./сотка		3 719	3 746	5 541
<i>Удаленность от водоема</i>	до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		3 719	3 746	5 541

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №7	Объект-аналог №12
Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры		Подведена автодорога. Электричество	Подведена автодорога. Электричество	Подведена автодорога. Электричество
Автодорога	Да	0	0	0
Газификация	Нет	0	0	0
Электрификация	Нет	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Водоснабжение	Нет	0	0	0
Общая корректировка, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная стоимость, руб./сотка		3 124	3 147	4 654
Весовые коэффициенты, %		0,350	0,350	0,300
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка под с/х, руб./сотка		3 591		

Таблица 21. 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	Наличие подъездных путей	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Диапазон площади в соответствии со справочником, сотки	Форма участка	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на наличие подъездных путей	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на форму участка, 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	нет	более 50 км	до 1 км	более 200	неровная	2 035,00	1	0,88	1	0,85	1,00	1 517,32	1 684 195,00
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	нет	более 50 км	до 1 км	более 200	ровная	2 035,00	1	0,88	1	1,00	1,00	1 785,09	1 820 792,00

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Наличие подъездных путей	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Диапазон площади в соответствии со справочником, сотки	Форма участка	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на наличие подъездных путей	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на форму участка, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
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	нет	более 50 км	до 1 км	более 200	ровная	2 035,00	1	0,88	1	1,00	1,00	1 785,09	5 158 946,00
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	нет	более 50 км	до 1 км	более 200	ровная	2 035,00	1	0,88	1	1,00	1,00	1 785,09	2 481 293,00
5	69:26:0000002:88	216 003,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	есть	более 50 км	более 1 км	более 200	ровная	2 035,00	1	1	0,81	1,00	1,00	1 641,13	3 544 890,00
6	69:26:0000002:89	223 001,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	есть	более 50 км	до 1 км	более 200	ровная	2 035,00	1	1	1	1,00	1,00	2 035,00	4 538 070,00
7	69:26:0000002:91	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	есть	более 50 км	более 1 км	более 200	ровная	2 035,00	1	1	0,81	1,00	1,00	1 641,13	3 282 260,00
8	69:26:0000002:97	280 986,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	есть	более 50 км	до 1 км	более 200	ровная	2 035,00	1	1	1	1,00	1,00	2 035,00	5 718 065,00

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Наличие подъездных путей	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Диапазон площади в соответствии со справочником, сотки	Форма участка	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на наличие подъездных путей	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на форму участка, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
9	69:26:000002 2:98	323 000,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	есть	более 50 км	до 1 км	более 200	ровная	2 035,00	1	1	1	1,00	1,00	2 035,00	6 573 050,00
10	69:26:000002 2:101	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	есть	более 50 км	до 1 км	более 200	ровная	2 035,00	1	1	1	1,00	1,00	2 035,00	671 591,00
11	69:26:000002 2:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	есть	более 50 км	до 1 км	более 200	ровная	2 035,00	1	1	1	1,00	1,00	2 035,00	2 747 189,00
12	10:10:016021 3:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	до 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	4 779 693,00
13	10:10:016021 3:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	до 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	3 730 223,00
14	10:05:004250 7:226	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	есть	более 100 км	до 1 км	от 200 до 300	ровная	3 591	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	4 488,75	1 125 195,00

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Наличие подъездных путей	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Диапазон площади в соответствии со справочником, сотки	Форма участка	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на наличие подъездных путей	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на форму участка, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
15	10:05:004250 7:147	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	есть	более 100 км	до 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	10 395 514,00
16	10:05:004250 1:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	нет	более 100 км	более 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	0,88	0,81	1,00	1,00	2 540,32	3 495 611,00
17	10:05:004250 7:228	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	есть	более 100 км	до 1 км	от 300 до 400	ровная	3 591	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	4 273,29	1 363 863,00
18	10:05:004250 2:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	до 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	9 661 693,00
19	10:05:004250 6:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	до 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	8 956 134,00
20	10:05:004250 1:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	более 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	2 895,97	3 173 778,00

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Наличие подъездных путей	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Диапазон площади в соответствии со справочником, сотки	Форма участка	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на наличие подъездных путей	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на форму участка, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
21	10:05:004250 6:128	13 000,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	нет	более 100 км	до 1 км	от 100 до 200	ровная	3 591	1,37	0,88	1,00	1,00	1,00	4 315,50	561 015,00
22	10:05:003040 1:141	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	есть	более 100 км	до 1 км	от 800 до 900	ровная	3 591	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	3 662,82	2 949 156,00
23	10:05:003040 1:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	до 1 км	более 250		3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	10 037 527,00
24	10:05:003040 1:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	до 1 км	более 250		3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	10 054 764,00
25	10:05:003040 1:148	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	есть	более 100 км	более 1 км	более 1000	неровная	3 591	1,00	1,00	0,81	0,85	0,85	2 461,57	26 599 039,00
26	10:05:006220 5:96	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	есть	более 100 км	до 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	3 591 000,00

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Наличие подъездных путей	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Диапазон площади в соответствии со справочником, сотки	Форма участка	Стоимость, руб./сотка	Корректировка на площадь, коэфф.	Корректировка на наличие подъездных путей	Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф.	Корректировка на форму участка, коэфф.	Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф.	Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
27	10:05:006220 5:95	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	есть	более 100 км	до 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	9 175 759,00
28	10:10:016021 3:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	до 1 км	от 400 до 500	ровная	3 591	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	4 093,74	1 740 699,00
29	10:05:002060 7:134	359 681,00	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	более 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	2 895,97	10 416 246,00
30	10:05:006220 4:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	до 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	3 887 042,00
31	10:05:006220 4:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	есть	более 100 км	до 1 км	более 1000	ровная	3 591	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 591,00	6 787 026,00
Итого:																170 701 318,00	

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) 05.02.2022 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	1 684 195,00
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	1 820 792,00
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	5 158 946,00
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	2 481 293,00
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	3 544 890,00
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	4 538 070,00
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	3 282 260,00
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	5 718 065,00
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	6 573 050,00
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	671 591,00

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	Вид разрешенного использования / категория земель	Результат оценки стоимости в руб. РФ
11	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	2 747 189,00
12	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 779 693,00
13	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	3 730 223,00
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	1 125 195,00
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	10 395 514,00
16	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 495 611,00
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	1 363 863,00
18	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	9 661 693,00
19	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	8 956 134,00
20	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 173 778,00
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	561 015,00
22	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	2 949 156,00
23	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	10 037 527,00
24	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	10 054 764,00

№ 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	26 599 039,00
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	3 591 000,00
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	9 175 759,00
28	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 740 699,00
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	10 416 246,00
30	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	3 887 042,00
31	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	6 787 026,00
	Итого:				170 701 318,00 руб. (Сто семьдесят миллионов семьсот одна тысяча триста восемнадцать) 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) 05.02.2022 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	1 684 195,00
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	1 820 792,00
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	5 158 946,00
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	2 481 293,00
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	3 544 890,00
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	4 538 070,00

№ 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
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	3 282 260,00
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	5 718 065,00
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	6 573 050,00
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	671 591,00
11	69:26:0000022:102	134 997,00	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Рамень, примыкает с юга	земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2 747 189,00
12	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 779 693,00
13	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 730 223,00
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	1 125 195,00
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	10 395 514,00
16	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 495 611,00
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	1 363 863,00
18	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	9 661 693,00
19	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	8 956 134,00

№ 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
20	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вяскянпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 173 778,00
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	561 015,00
22	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	2 949 156,00
23	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	10 037 527,00
24	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	10 054 764,00
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	26 599 039,00
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	3 591 000,00
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	9 175 759,00
28	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1 740 699,00
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	10 416 246,00
30	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 887 042,00
31	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	6 787 026,00
	Итого:				170 701 318,00 руб. (Сто семьдесят миллионов семьсот одна тысяча триста восемнадцать) 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 участка, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 05.02.2022 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	1 684 195,00
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	1 820 792,00
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	5 158 946,00
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	2 481 293,00

№ 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
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	3 544 890,00
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	4 538 070,00
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	3 282 260,00
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	5 718 065,00
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	6 573 050,00
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	671 591,00
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	2 747 189,00
12	10:10:0160213:111	133 102,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	4 779 693,00
13	10:10:0160213:119	103 877,00	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 730 223,00
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	1 125 195,00
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	10 395 514,00
16	10:05:0042501:296	137 605,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	3 495 611,00
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	1 363 863,00

№ 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
18	10:05:0042502:165	269 053,00	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	9 661 693,00
19	10:05:0042506:126	249 405,00	Республика Карелия, Питкярантский район	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	8 956 134,00
20	10:05:0042501:312	109 593,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	3 173 778,00
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	561 015,00
22	10:05:0030401:141	80 516,00	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	2 949 156,00
23	10:05:0030401:144	279 519,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	10 037 527,00
24	10:05:0030401:143	279 999,00	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	10 054 764,00
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	26 599 039,00
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	3 591 000,00
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	9 175 759,00
28	10:10:0160213:171	42 521,00	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	1 740 699,00
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	10 416 246,00
30	10:05:0062204:80	108 244,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	3 887 042,00
31	10:05:0062204:81	189 001,00	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	6 787 026,00

№ 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:				170 701 318,00 руб. (Сто семьдесят миллионов семьсот одна тысяча триста восемнадцать) 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

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

20 апр, 14:24 396 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 2,4 га

Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос. На карте

В избранное

СБЕРБАНК Реклама
Самостоятельность в Сбербанк Онлайн за 0 рублей
Регистрация, чеки, налоги

1 400 000 ₽
583 333 ₽/га
Следить за изменением цены
Показать телефон

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

Мария Васекина

3-к квартира 109 м², Мосфильмовская. 68 000 000 ₽
Мосфильмовская улица, 88к4. 68 000 000 ₽
Узнать больше

2,4 га
Площадь

Отзыв о сайте

Фотографии (7) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Участок, 2,4 га В избранное

1 400 000 ₽
583 333 ₽/га
Следить за изменением цены
Показать телефон

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

Мария Васекина

3-к квартира 109 м², Мосфильмовская. 68 000 000 ₽
Мосфильмовская улица, 88к4. 68 000 000 ₽
Узнать больше

Отзыв о сайте

Отличный ровный, сухой участок 2,4 ГА на проливе с выходом в Ладогу. Эл-во по границе участка. Круглогодичный подъезд. Собственность. Земли сельхозназначения, разрешённое использование под дачное строительство. Документы готовы. Возможен выкуп прилегающих участков (до 10 ГА). Рядом посёлки Салми и Мийнола, с развитой инфраструктурой. Идеально для создания дачного посёлка, гостевого дома или собственной загородной резиденции в одном из лучших мест Карелии. 1400000 руб. Торг возможен. Сопровождение сделки для Покупателя бесплатно!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

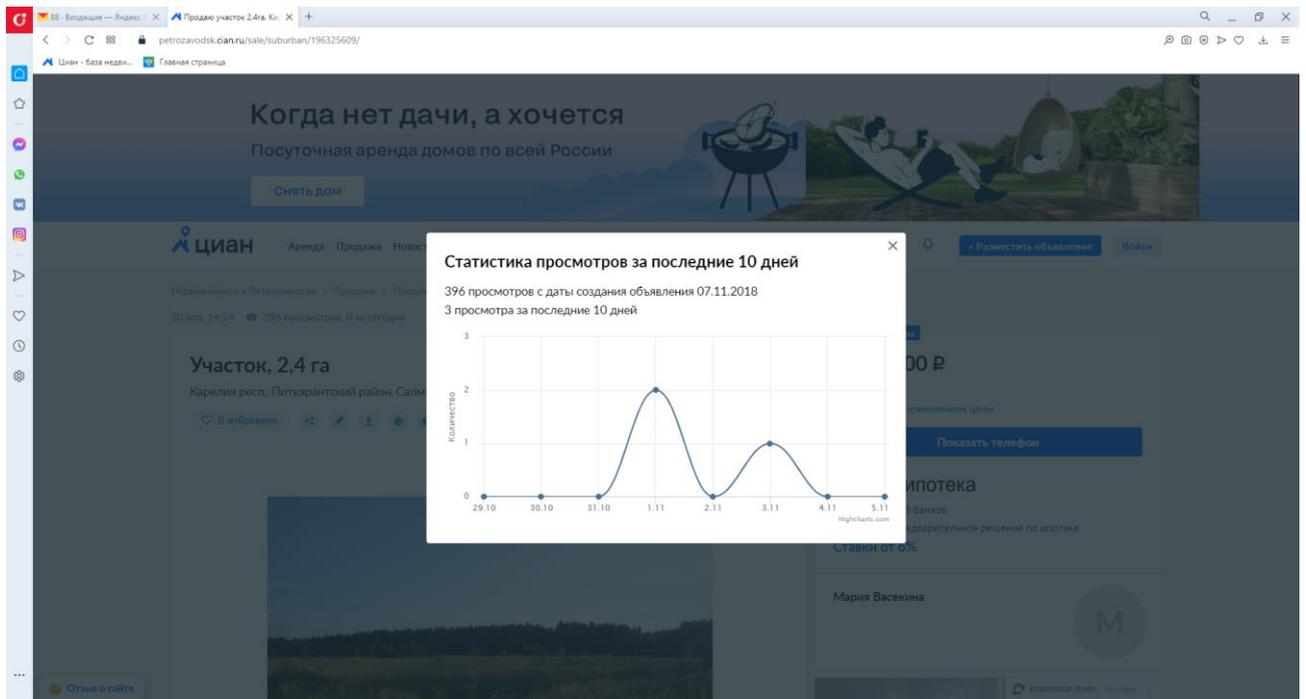
Общая информация

- Электричество

Площадь участка 2,4 га

Маршруты Инфраструктура Похожие рядом

Построить маршрут



Объект-аналог №7

15 июл. 16:49 338 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 6 га
Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос. Лункулансаари остров На карте

В избранное

СБЕРБАНК Реклама
Самостоятельность в СберБанк Онлайн за 0 рублей
Регистрация, чеки, налоги

3 000 000 ₽
500 000 ₽/га
Следить за изменением цены
+7 911 401-37-92
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

ID 25616492

6.0 га Площадь
Садоводство Статус земли

3 фото

recessantskids.ru РЕКЛАМА
Сделаем детскую мебель для комнаты вашего ребенка!
Современная детская мебель персонально для вашего ребенка! 3D проект бесплатно.
Узнать больше

petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/

Участок, 6 га

Карелия. 3 земельных участка по 2 га, дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Общая информация

- Электричество

Статус участка: Садоводство
Площадь участка: 6 га

Маршруты, Инфраструктура, Похожие рядом

Построить маршрут

остров Лункулансаари

3 000 000 ₽
500 000 Р/га

[Следить за изменением цены](#)

+7 911 401-37-92

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показав временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

ID 25616492

recessantskids.ru РЕКЛАМА
Сделаем детскую мебель для комнаты вашего ребенка!
Современная детская мебель персонально для вашего ребенка! 3D проект бесплатно.
[Узнать больше](#)

Когда нет дачи, а хочется
Посуточная аренда домов по всей России

[СНЯТЬ ДОМ](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новое

Недвижимость в Петрозаводске > Продажа > Продажа

13 июля, 16:49 • 338 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 6 га
Карелия респ., Питкярантский район, Салми остров

[В избранном](#)

Статистика просмотров за последние 10 дней

338 просмотров с даты создания объявления 19.04.2019
0 просмотров за последние 10 дней

Количество

29.10 30.10 31.10 1.11 2.11 3.11 4.11 5.11

highcharts.com

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

ID 25616492

Объект-аналог №12

Продаётся участок, 194.6 сот. 2 200 000 Р

13 дней назад 243 11 305 Р/сот. В ипотеку от 10,7%

Республика Карелия, Сортавальский, Хаапаламинское сельское поселение

194.6 сот. Площадь

Описание

№1459667 Продаётся участок площадью 1.964 га, в 20 км. от г.Сортавала. До ближайшей ж/д станции Куожанми по дороге около 3 км. К участку подходит дорога, ведущая к трассе С-Петербург-Сортавала-Петрозаводск. Поселок Лавиери в 0.4 км от участка. По границе участка речка Хириййоки, на участке родник, лес, поле, скала. До электричества 300 м. Вокруг лес, несколько озер. Возможен выход по речке в Ладожское озеро.

Описание

№1459667 Продаётся участок площадью 1.964 га, в 20 км. от г.Сортавала. До ближайшей ж/д станции Куожанми по дороге около 3 км. К участку подходит дорога, ведущая к трассе С-Петербург-Сортавала-Петрозаводск. Поселок Лавиери в 0.4 км от участка. По границе участка речка Хириййоки, на участке родник, лес, поле, скала. До электричества 300 м. Вокруг лес, несколько озер. Возможен выход по речке в Ладожское озеро.

Поселок Лавиери расположен в окружении 5ти озер. Вокруг посёлка находится сосновый лес. Леса данной местности богаты грибами и ягодами, а озера - рыбой. Добраться до посёлка возможно круглый год. Предложение для тех, кто стремится к абсолютной тишине и уединению или как вариант идеально подходит для организации тур. базы. Участок в собственности. Все необходимые документы имеются.

Расположение

История изменения цены

7 июня 2022	2 200 000 Р	+300 000 Р
22 сентября 2021	1 900 000 Р	+400 000 Р
24 марта 2020	1 500 000 Р	

Участок

Площадь участка 194.6 сот.

Аналоги земельные участки под ИЖС

Объект-аналог №2

The image shows two screenshots of a real estate website. The top screenshot displays a listing for a land plot (18 сот.) with a price of 74,000 rubles. It includes details about the location (Tverskaya oblast, Ramenskiy district), the type of construction (individual residential construction), and a mortgage offer from 'СИАИ ИПОТЕКА' with a rate of 5.72%. The bottom screenshot shows a mortgage calculator with input fields for price (74,000 rubles) and term (20 years), resulting in a monthly payment of 424 rubles and a required income of 707 rubles. It also lists participating banks like VTB, Rosbank, and others.

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

74 000 ₪
4 111 ₪/сот.
Следить за изменением цены
[Показать телефон](#)

СИАИ ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Ольга АН
PRO
Еще 21 объект

Строящиеся коттеджи от 230 м2 от 22,7 млн ₪
25 км от МКАД по Новой Риге
Коттеджи в английском стиле в готовом поселке.
[ANOSINO-CLUB.RU](#)

4-к квартира 87 м², Вольная. 14 507 080 ₪
Путилково, м. Сходненская.
[SAMOLET.RU](#)

74 000 ₪ **14 800** ₪
Ставка Срок
6 % **20** лет
Ежемесячный платеж: **424 ₪** Необходимый доход: **707 ₪**

Один запрос в 8 банков

[ВТБ](#) [Росбанк](#) [Газпромбанк](#) [Совкомбанк](#)
[Россельхозбанк](#) [УБРиР](#) [Открытие](#) [Уралсиб](#)

[Подать заявку онлайн](#) [Узнать подробнее](#)

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

Ольга АН PRO
4 года 2 месяца на СИАИ 1 объявление

Хотите продать недвижимость?
Разместите объявление на Циан
[Разместить](#)

74 000 ₪
4 111 ₪/сот.
СИАИ ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

Ольга АН
PRO

Группа «Эталон»
Продажа квартир в 7 регионах России. Скидки до 20%!
+7 (482) 222-30-48
Рекламодатель АО «ГК «ЭТАЛОН», Санкт-Петербург, Богатырский пр-кт, д. 2, лит. А, кабинет 4.12, ОГРН 5027807571175. Эксплуатация Группы компаний «Эталон». При доверии на площадке. Акция до 30.11.2022. Подробности на etalongroup.ru
[Перейти на сайт](#)

Продажа дома, 500 кв. м, п. Новая Деревня...
ТЖС Новая Деревня, Одинцовский городской округ (Одинцовский район)...
[Узнать больше](#)

Объект-аналог №3

18 июл, 18:36 571 просмотр, 1 за сегодня

Участок, 20 сот.

Тверская область, Рамешковский район, Рамешки пгт, Советская ул. На карте

В избранное



4 фото

20.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Продано участок в экологически чистом районе Тверской области. 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

70 000 ₺
3 500 ₺/сот.
Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 8 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

Собственник
ID 6377824

3-к квартира 109 м², Мосфильмовская, 68 000 000 ₺
Мосфильмовская улица, 88к4, 68 000 000 ₺
Узнать больше

Группа «Эталон»
Продажа квартир в 7 регионах России. Скидки до 20%!
+7 (482) 222-30-48

Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Продано участок в экологически чистом районе Тверской области. 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. Поселок окружен лесом, в непосредственной близости реки Медведица и Сельница. Все документы на руках. Цена за весь участок. Собственник.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

- Электричество

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка 20 сот.

Маршруты Инфраструктура Похожие район



Показать телефон

70 000 ₺
3 500 ₺/сот.
Следить за изменением цены

Показать телефон

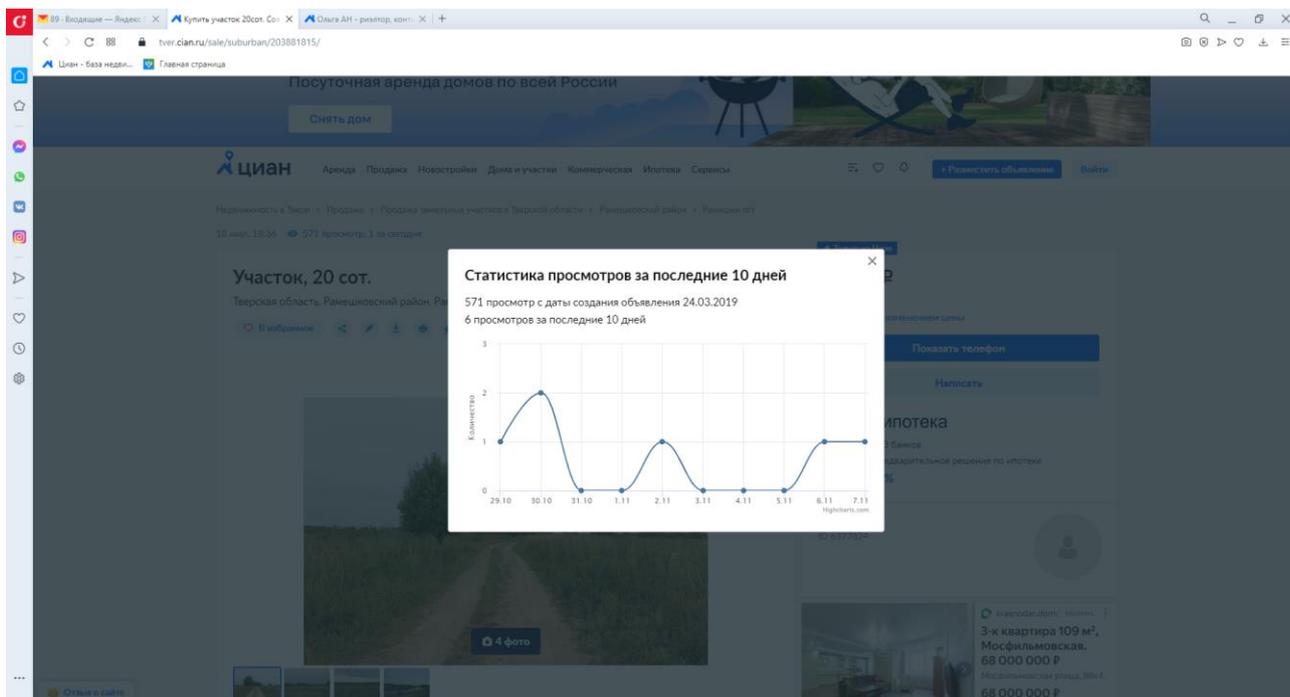
Написать

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 8 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

Собственник
ID 6377824

3-к квартира 109 м², Мосфильмовская, 68 000 000 ₺
Мосфильмовская улица, 88к4, 68 000 000 ₺
Узнать больше

Группа «Эталон»
Продажа квартир в 7 регионах России. Скидки до 20%!
+7 (482) 222-30-48



Объект-аналог №4

120 000 Р

Земли поселений, 28 соток
Тверская область, Рамешковский район, деревня Шабаниха, Рамешки, Тверская область

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Земли поселений, 28 соток
Лес, река, электричество, асфальт до участка. Рядом магазин и почта. Торг уместен.

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

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

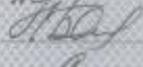
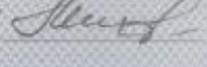
Тип: Участок
 Расстояние от центра: 25 км
 Площадь: 28 соток
 Цена: 120 000 Р
 Цена за сотку: 4 286 Р
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 16/2/2020
 Дата обновления объявления: 19/1/2022

Номер в каталоге: 2316250375

Расположение
Тверская область, Рамешковский район, деревня Шабаниха, Рамешки, Тверская область

Это предложение Похожие предложения

Документы оценщика

Фамилия, имя, отчество Лютикова Екатерина Сергеевна		
Дата рождения 22 сентября 1984 года		
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2001 году		г. МОСКВА Московский государственный университет экономики, статистики и информатики (МЭСИ)
Вступительные испытания прошла		ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ
Поступила(а) в 2001 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭФИП) (очная форма)		
Завершила(а) обучение в 2005 году в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики (МЭСИ) (очная форма)		№ ВСВ 1990326 5594 (регистрационный номер)
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет		16 июня 2005 года (дата выдачи)
Направление/специальность Финансы и кредит		Решением Государственной аттестационной комиссии
Специализация Оценочная деятельность		от 15 июня 2005 года присуждена
Курсовые работы: Основы бизнеса*, отлично Оценка стоимости предприятия (бизнеса)*, хорошо Финансы предприятия*, удовлетворительно Валютные рынки и валютные отношения*, удовлетворительно Правовые основы оценочной деятельности*, отлично Банковский маркетинг*, отлично *см. на обороте		Квалификация ЭКОНОМИСТ
Практика: Производственная практика, 8 недель, зачтено Преддипломная практика, 12 недель, отлично		от 15 июня 2005 года присуждена
Итоговые государственные экзамены: Государственный аттестационный экзамен, отлично		Ректор 
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка стоимости инвестиционных проектов", 10 недель, отлично		Декан 
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.		Секретарь 
Продолжение см. на обороте		
Дипломат содержит количество листов 1		1



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Дуленков
Евгений Сергеевич
гражданин России

гражданство

« **28** » национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
сентября **1983** г.
дата рождения

г. Москва

место рождения

и
Лютикова
Екатерина Сергеевна
гражданка России

гражданство

« **22** » национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
сентября **1984** г.
дата рождения

г. Зарайск, Московская область

место рождения

заключили брак

число, месяц, год (цифрами и прописью)
девятнадцатого августа
две тысячи шестого года

о чем **2006** года **августа** месяца **19** числа

составлена запись акта о заключении брака № **2318**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу *Дуленков*

жене *Дуленкова*

Место государственной регистрации *Кутузовский отдел ЗАГС*

Управления ЗАГС Москвы

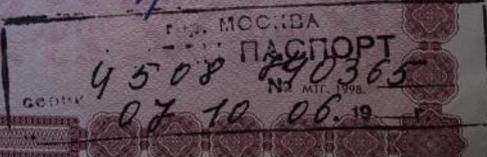
наименование органа записи актов гражданского состояния



Дата выдачи « **19** » *августа* **2006** г.

Подпись руководителя органа записи актов гражданского состояния *Ватурина Г.Н.*

II-МЮ № 830072





Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дуленкова Екатерина Сергеевна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1073

Дата выдачи 22.10.2021

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028639-1

« 25 » августа 20 21 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»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » августа 20 24 г.

АО «ФРЦ» ИНН 5017013891 ОГРН 5017013891



ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА №433-115407/21

«17» ноября 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 08 №740365 выдан ОВД Куцево города Москвы 07.10.2006 г. Адрес регистрации: 121351 г. Москва, ул. Ярцевская, д.14, кв. 285.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «03» декабря 2021 г. по «02» декабря 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек). 4.2. 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 выставленным счетом в срок по «18» декабря 2021 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 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, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 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 адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	dulenkova84@gmail.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)238-69-66	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Дуленкова Екатерина Сергеевна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 5075884 от 28.04.2021 г.)



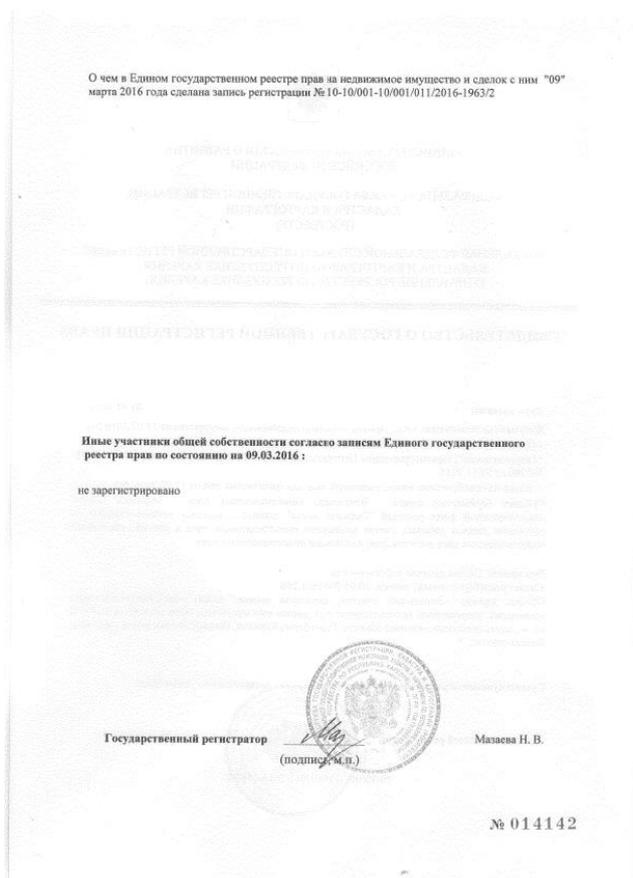
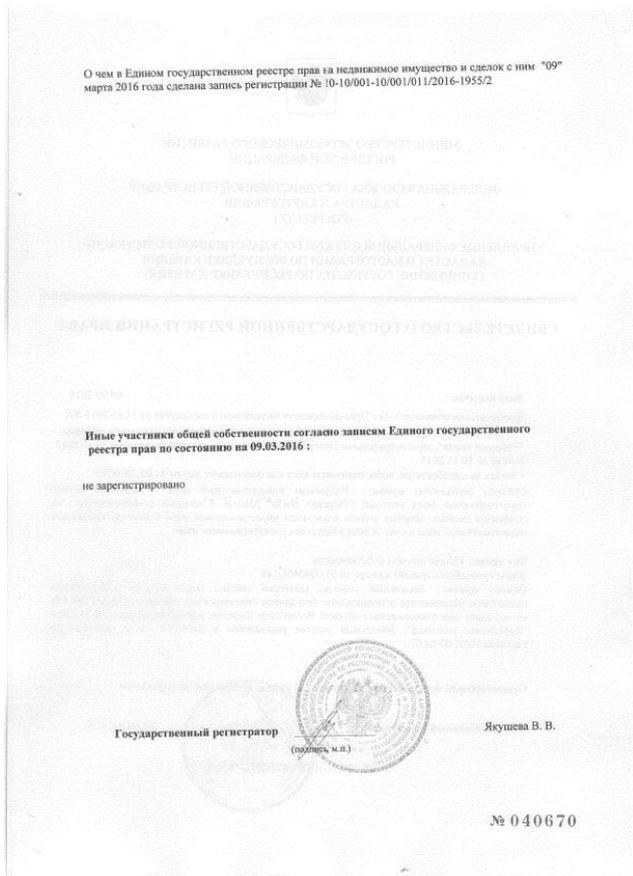
**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-096434/21 от «29» октября 2021

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А ИНН 7725739271
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Питницкая, 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 2021 года по «29» октября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как 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 (Двадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» ноября 2021 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «24» октября 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных 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, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим 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 к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими 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.4.4. 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

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 № 10-10/001-10/001/011/2016-1960/2

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Якушева В. В.
(подпись)

№ 040682

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мазева Н. В.
(подпись, м.п.)

№ 014147



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 269 053 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, южное озеро Руокоярви.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Мазева Н. В.
(подпись, м.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
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор



Мазева Н. В.
(подпись, м.п.)

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазеева Н. В.

№ 014135

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазеева Н. В.

№ 014136

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042506:128

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазеева Н. В.

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

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазеева Н. В.

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

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-2007/2

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазева Н. В.

№ 014137



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазева Н. В.

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазева Н. В.

№ 014140



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазева Н. В.

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазева Н. В.

№ 014141



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство, общая площадь 108 244 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкärantsкий район, район н.п. Ууску.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Якушева В. В.

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Якушева В. В.

№ 040672



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазева Н. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1976/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 0-10/001-10/001/011/2016-1976/2

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мазева Н. В.

(подпись, м.п.)

№ 014145

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мазева Н. В.

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

• Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Мазева Н. В.

(подпись, м.п.)

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



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Якушева В. В.

(подпись, м.п.)

10-10/001-10/001/011/2016-1998/2

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Якушева В. В.

№ 040675



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)
10-10/001-10/001/011/2016-1981/2

Якушева В. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Якушева В. В.

№ 040671



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)
10-10/001-10/001/011/2016-1985/2

Мазева Н. В.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 16-10/001-10/001/011/2016-1994/2

ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТРО-НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

2016.03.09

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор
(подпись, и.л.)

Якушева В. В.

№ 040676

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИПНЦ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

237285

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:81
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 110 998 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, с.Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток.
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-127/2

Государственный регистратор  Балашов А. Ю.
(подпись, м.п.)
69-69/010-69/137/002/2016-127/2

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:85
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 102 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Ляхино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток.
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-152/2

Государственный регистратор  Балашов А. Ю.
(подпись, м.п.)
69-69/010-69/137/002/2016-152/2

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:86
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 289 002 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на север.
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-142/2

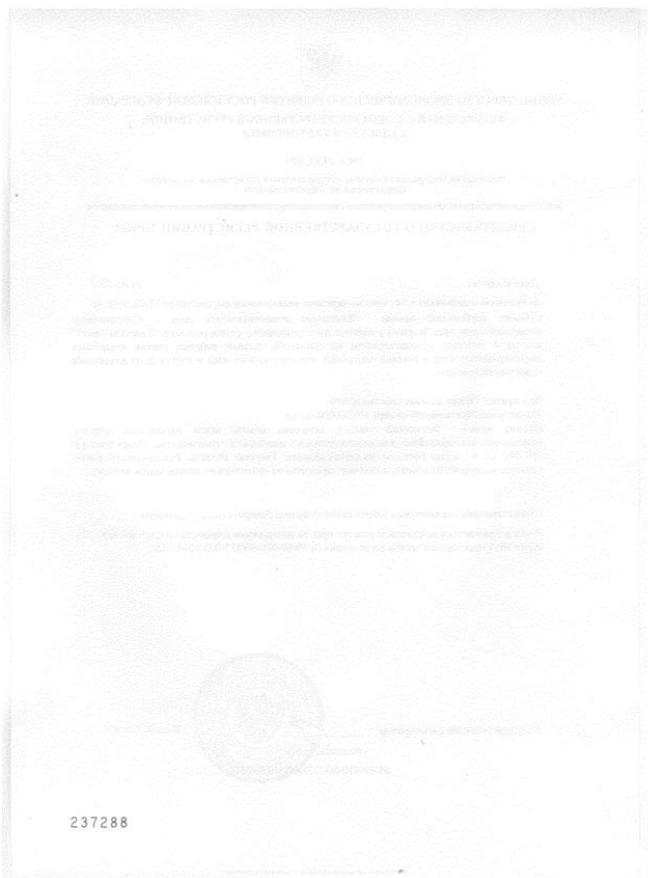
Государственный регистратор  Балашов А. Ю.
(подпись, м.п.)
69-69/010-69/137/002/2016-142/2

237291

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:86
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 289 002 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на север.
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-142/2

Государственный регистратор  Балашов А. Ю.
(подпись, м.п.)
69-69/010-69/137/002/2016-142/2



237288

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

(РОСРЕЕСТР)

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

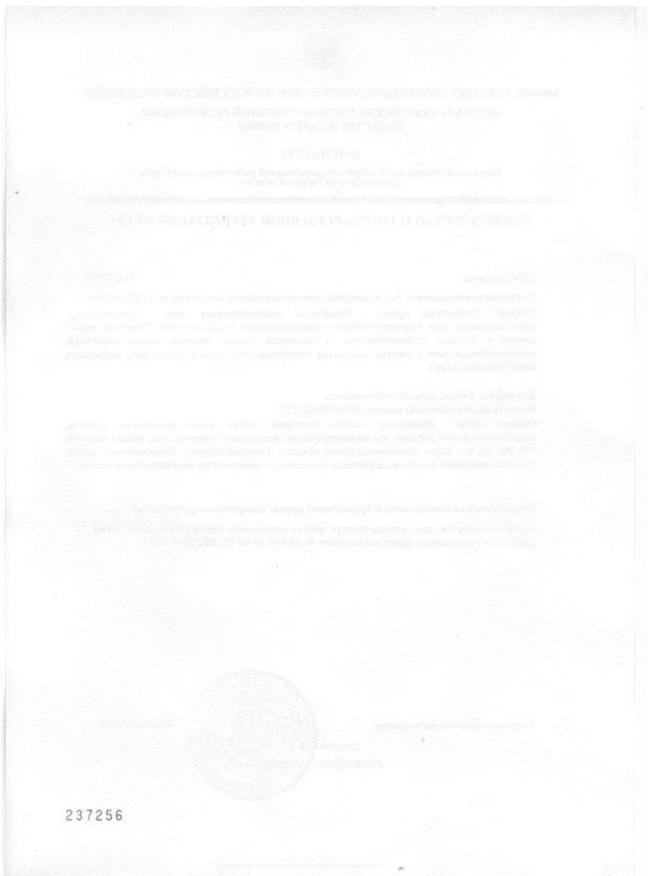
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:000022:87
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 139 001 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-1472

Государственный регистратор (подпись, М.П.) Балашов А. Ю.
69-69/010-69/137/002/2016-1472



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

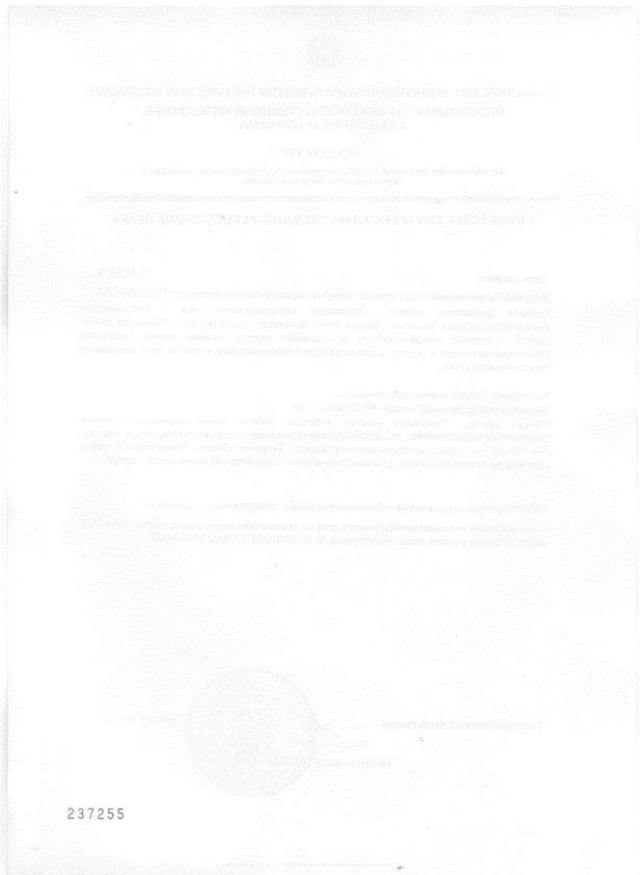
Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реинтено "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании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

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:000022:88
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 216 003 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-1442

Государственный регистратор (подпись, М.П.) Балашов А. Ю.
69-69/010-69/137/002/2016-1442





237255

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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(условный) номер: 69-26-00/0022-89

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

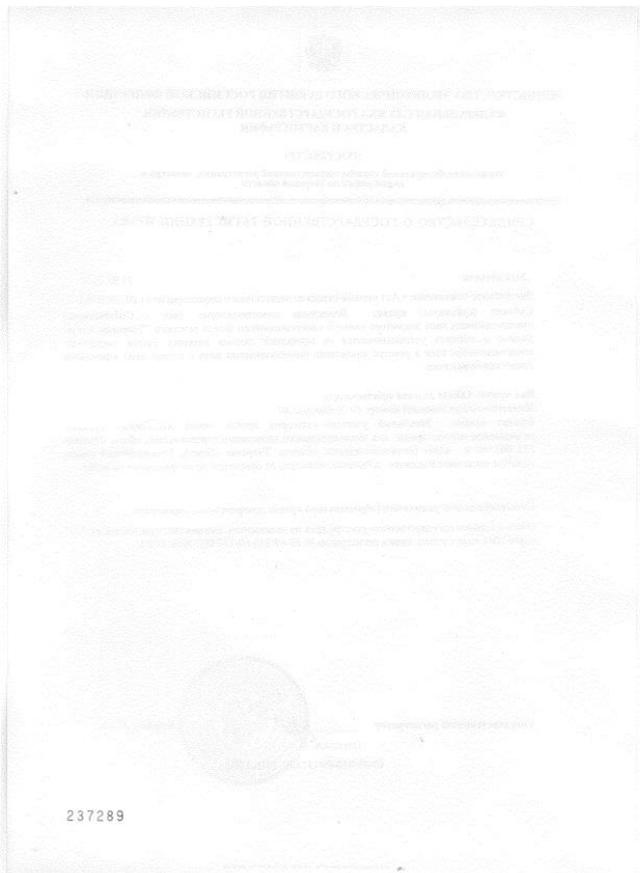
Государственный регистратор

(подпись, и.п.)
69-69/010-69/137/002/2016-149/2

Балашов А. Ю.



000-Оформление документов ЕДРП, ОГРН, ОГРНИП, №№ ОГ, ОГРН-И, №№ ОГРНИП-И, №№ ОГРНИП-И



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

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(условный) номер: 69-26-00/0022-91

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

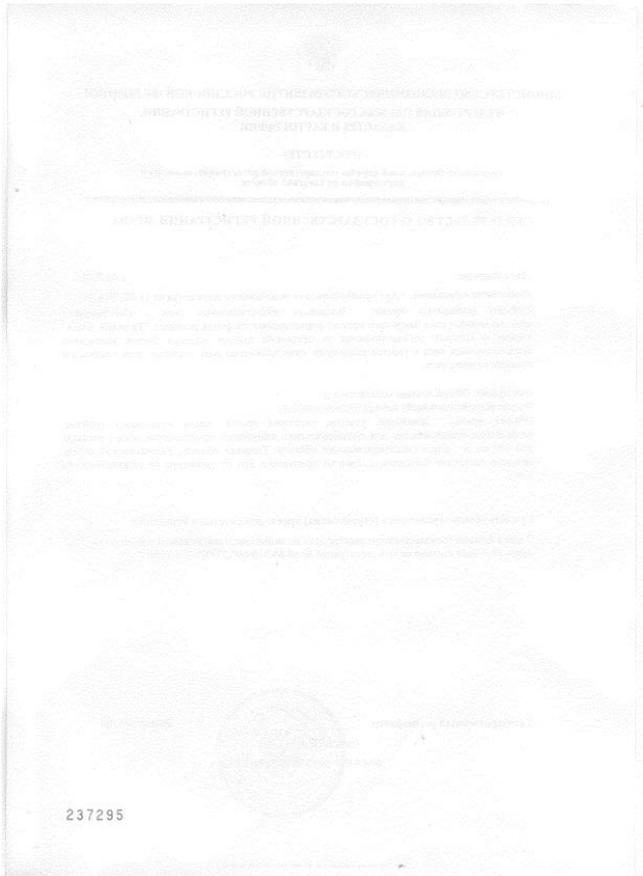
Государственный регистратор

(подпись, и.п.)
69-69/010-69/137/002/2016-136/2

Балашов А. Ю.



000-Оформление документов ЕДРП, ОГРН, ОГРНИП, №№ ОГ, ОГРН-И, №№ ОГРНИП-И, №№ ОГРНИП-И



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:0030022:97
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 280 986 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д. Григорово, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Григорово. Участок находится в примыкании от ориентира по направлению на восток.

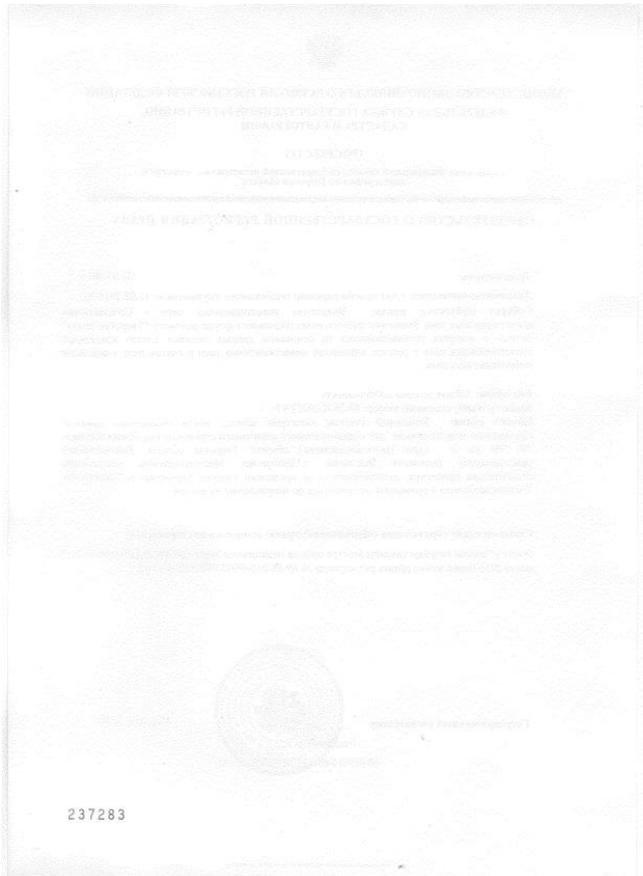
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-131/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)
69-69/010-69/137/002/2016-131/2

Балашов А. Ю.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:0030022:98
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 323 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д. Григорово, примерно примыкает от ориентира по направлению на северо-восток.

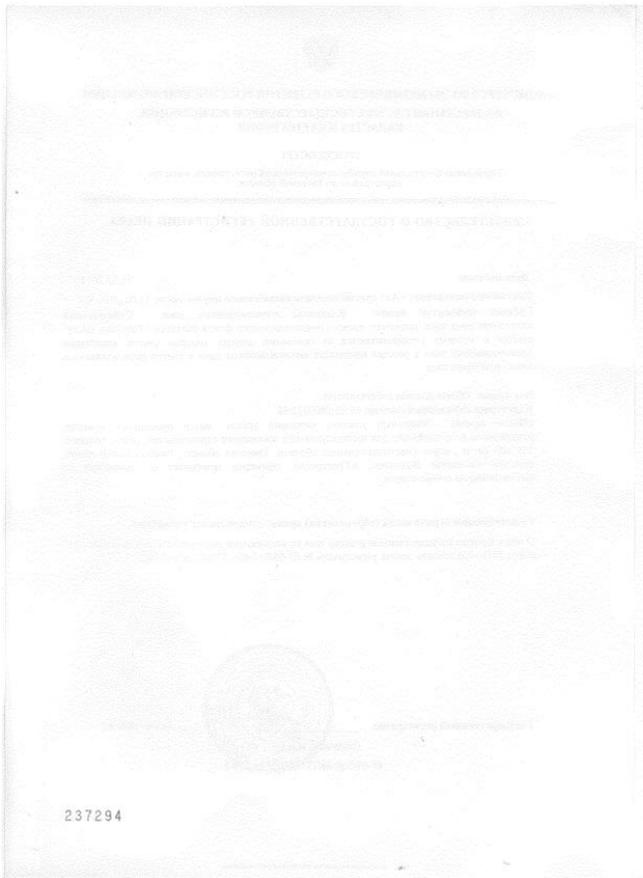
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-138/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)
69-69/010-69/137/002/2016-138/2

Балашов А. Ю.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

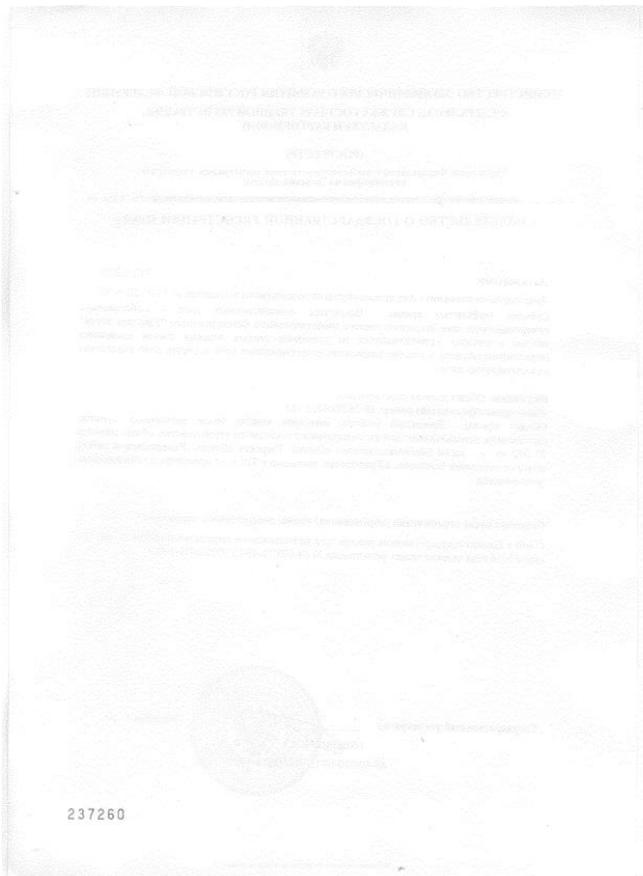
Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:000022:101
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 33 002 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Григорово, примерно в 320 м от ориентира по направлению на юго-восток.

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

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)
69-69/010-69/137/002/2016-140/2

Балашов А. Ю.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:000022:102
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 134 997 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменево, примерно от ориентира по направлению на юг..

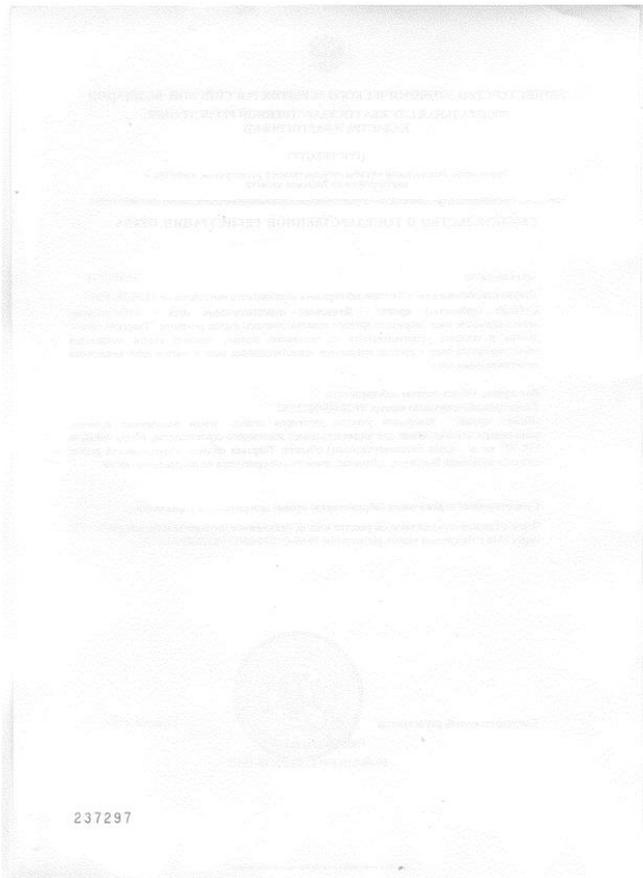
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-155/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)
69-69/010-69/137/002/2016-155/2

Балашов А. Ю.







МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 10:05:0030401:141
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 80 516 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис. Земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Якушева В. В.
10-10/001-10/001/011/2016-1973/2



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

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 10:05:0028607:134
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 359 681 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район. Земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:05:02 06 07..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Мазева Н. В.
10-10/001-10/001/011/2016-1971/2



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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Мазева Н. В.



№ 014139

Фотографии оцениваемых объектов (земельные участки, расположенные в Карелии)

кадастровый номер: 10:05:0062204:80



кадастровый номер: 10:05:0062204:81



кадастровый номер: 10:10:0160213:111



кадастровый номер: 10:10:0160213:119



кадастровый номер: 10:05:0042506:126



кадастровый номер: 10:05:0020607:134



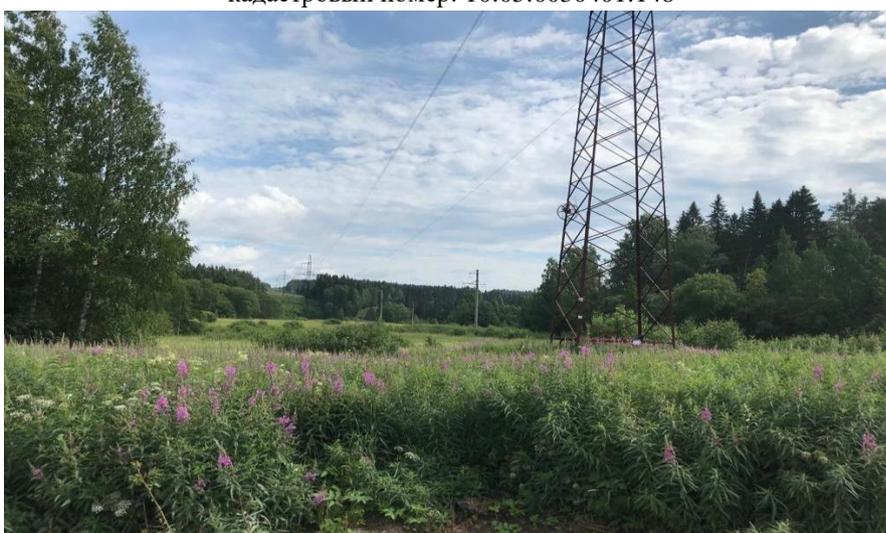
кадастровый номер: 10:05:0030401:141



кадастровый номер: 10:05:0042507:147



кадастровый номер: 10:05:0030401:148



кадастровый номер: 10:05:0042502:165



кадастровый номер: 10:05:0042507:228



кадастровый номер: 10:05:0042501:296



**Фотографии оцениваемых объектов (земельные участки, расположенные в
Тверской области)**

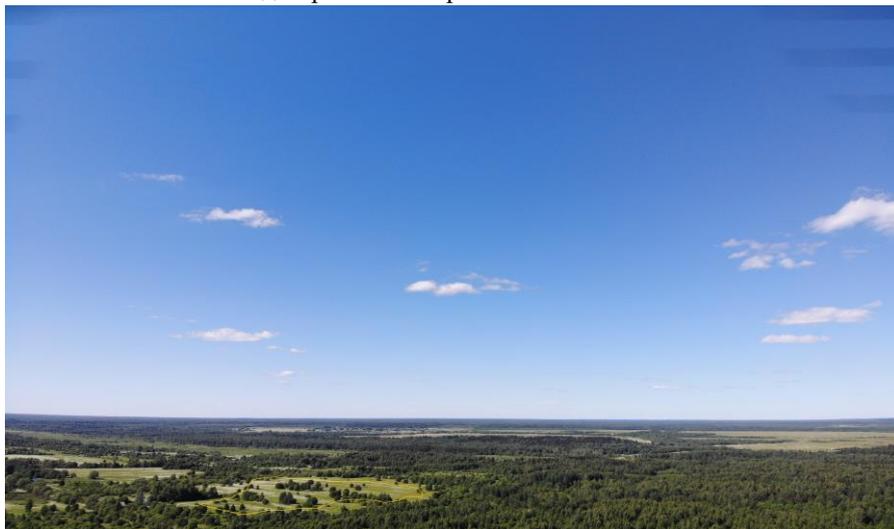
кадастровый номер: 69:26:0000022:85



кадастровый номер: 69:26:0000022:86, 69:26:0000022:87



кадастровый номер: 69:26:0000022:88



кадастровый номер: 69:26:0000022:89



кадастровый номер: 69:26:0000022:97

