



**ОЗФ
групп**

является членом НЕККОМЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И
ОЦЕНЩИКОВ» №00016 от 28 августа 2013 г.

ОТЧЕТ

№ 56/12

**Об оценке справедливой (рыночной) стоимости
комплекса земельных участков
общей площадью 6 820 500,00 кв.м состоящего из 40
участков, расположенных по адресу:
Тверская обл., Рамешковский район,
Республика Карелия, Питкярантский район**

Дата оценки: 21 декабря 2017 года

Дата составления: 21 декабря 2017 года

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

Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

Москва, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	9
1.1. Основные факты и выводы.....	9
1.2. Задание на оценку.....	14
1.3. Сведения об оценщике и заказчике.....	15
1.4. Сертификат качества оценки.....	15
1.5. Допущения и ограничивающие условия.....	16
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	18
2. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ.....	19
2.1. Идентификация Объекта оценки.....	19
2.2. Имущественные права на Объект оценки.....	19
2.3. Цель оценки.....	19
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки.....	19
2.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.....	19
2.6. Дата оценки.....	19
2.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценки.....	19
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА РАПОЛОЖЕННОГО В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	20
3.1.1. Анализ местоположения.....	20
3.1.2. Краткая характеристика земельных участков.....	25
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	31
4.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ.....	31
ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	31
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	35
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
4.3.1. Рынок земли в республике Карелия.....	36
4.3.2. Рынок земли в Тверской области.....	40
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	40
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	42
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	43
5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА.....	44
5.1. Описание процесса оценки.....	44
5.1.1. Подробное описание процесса оценки.....	44
5.2. Методология оценки.....	45
5.2.1. Метод сравнения продаж.....	46
5.2.2. Метод выделения.....	46
5.2.3. Метод распределения.....	47
5.2.4. Метод капитализации земельной ренты.....	47
5.2.5. Метод остатка.....	47
5.2.6. Метод предполагаемого использования.....	48
5.2.7. Выбор подходов и методов.....	48
5.3. Анализ наиболее эффективного использования.....	48
5.4. Сравнительный подход.....	49
5.4.1. Внесение корректировок для участков, расположенных в Тверской области и в Республике Карелия.....	51
5.4.2. ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.....	51
ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ.....	59

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	65
ОБЪЕКТА.....	65
7. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ	
ОЦЕНКЕ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	70
Принтскрины аналогов.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	80
Документы на Объекты оценки.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	145
Документы на Оценщика и организацию.....	145



**ОЗФ
групп**

101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.
10/1, стр. 1
тел. (495) 625-03-73, 624-07-78, 621-09-72
факс (495) 624-09-30
www.ozf.ru
e-mail: info@ozf.ru

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 56/12 от 21 декабря 2017 года

В соответствии с Задаaniem на оценку №5 от 15 декабря 2017 года к договору №253/о от 30.09.2015 г. эксперты ООО «ОЗФ ГРУПП» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости комплекса земельных участков, принадлежащих ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля», общей площадью 6 820 500,00 кв.м состоящего из 40 участков.

Оценка проводилась на дату 21 декабря 2017 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений: **справедливая (рыночная) стоимость комплекса земельных участков**, общей площадью 6 820 500,00 кв.м состоящего из 40 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский район, Республика Карелия, Питкярантский район по состоянию на 21 декабря 2017 года составляет:

325 390 643 (Триста двадцать пять миллионов триста девяносто тысяч шестьсот сорок три) рубля 60 копеек, в том числе:

Таблица 1

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Итого за участок
1	69:26:0000022:74	27 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Агафониха, примыкает с юга	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1 171 947,99
2	69:26:0000022:81	110 998	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	4 817 743,15
3	69:26:0000022:83	23 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 57 м от ориентира по направлению на юг	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	998 289,09
4	69:26:0000022:84	30 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1 302 159,61
5	69:26:0000022:85	102 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	5 664 596,13

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Итого за участок
6	69:26:0000022:86	289 002	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	16 049 800,10
7	69:26:0000022:87	139 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	7 719 456,14
8	69:26:0000022:88	216 003	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	11 995 781,93
9	69:26:0000022:89	323 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	12 384 417,65
10	69:26:0000022:91	200 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	8 680 774,70
11	69:26:0000022:97	280 986	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	15 604 629,48
12	69:26:0000022:98	323 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	17 937 887,73
13	69:26:0000022:101	33 002	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1 832 774,52
14	69:26:0000022:102	134 997	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	7 497 092,97
15	10:10:16 02 13:111	133102	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Мекюлянттиют, кадастровый квартал 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	6 890 369,35
16	10:10:16 02 13:119	103877	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкуля, кадастровый квартал 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	5 377 461,62
17	10:05:04 25 07:226	25067	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 167 892,29

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Итого за участок
18	10:05:04 25 07:147	289488	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампя, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под личное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	13 487 485,67
19	10:05:04 25 01:296	137605	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксямпихта в кадастровом квартале 04 25 01 Питкярантского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	5 132 466,47
20	10:05:04 25 07:228	31916	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителъярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 190 420,40
21	10:05:04 25 02:165	269053	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви, центральная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 02	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	13 928 224,55
22	10:05:04 25 06:126	249405	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 06	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	12 911 095,00
23	10:05:0042501:312	109593	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксямпихта, южная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 01.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 087 659,59
24	10:05:0042506:128	13000	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	484 881,10
25	10:05:0030401:144	279519	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	14 470 024,11
26	10:05:0030401:143	279999	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	14 494 872,55
27	10:05:0030401:142	119874	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Тельярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	6 205 587,71
28	10:05:0030401:141	80516	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	4 168 119,02
29	10:05:03 04 02:434	9946	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Ляскеля, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	530 326,83
30	10:05:0030401:145	71480	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	3 700 347,11

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Итого за участок
31	10:05:0030401:148	1080571	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	40 303 727,51
32	10:05:06 22 05:96	100000	Республика Карелия, Питкярантский район, западное поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	5 176 758,69
33	10:05:0062205:95	255521	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалония, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	13 227 705,56
34	10:10:0160213:171	42521	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	2 201 209,56
35	10:05:0020607:134	359681	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	13 415 578,44
36	10:05:0062204:80	108244	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 037 343,85
37	10:05:0062204:81	189001	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	7 049 462,56
38	10:10:0160213:199	34247	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. "Лункулансаари-1", ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 772 884,55
39	10:10:0160213:118	281051	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари кадастрового квартала 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	14 549 332,05
40	10:10:0160213:181	34231	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Мурронюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 772 056,27

С уважением,
 Директор
 Черников А.Ю.



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2

Объект оценки	Комплекс земельных участков общей площадью 6 820 500,00 кв.м состоящего из 40 участков (полный перечень см. Таблицу №3)
Местоположение	Тверская обл., Рамешковский район Республика Карелия, Питкярантский район
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценить справедливую (рыночную) стоимость объектов оценки на дату оценки для принятия управленческих решений и оценки стоимости активов фонда
Собственник	Собственник: ЗАО «ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля» Местонахождение: 117246, г. Москва, Научный проезд, дом 8, строгие 1 р/с 40701810300000000207 Банк ГПБ АО, г. МОСКВА БИК 044525823 к/с 30101810200000000823
Оцениваемые права	Собственность
Цель и назначение оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ рентный «Тверская земля»
Основание проведения оценки	Задание №5 от 15 декабря 2017 г.
Допущения и ограничения при проведении оценки	Полный перечень указан в пункте 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Дата оценки	21 декабря 2017 г.
Дата составления отчета	21 декабря 2017 г.
Дата осмотра	Осмотр не производился ¹
Порядковый номер отчета	56/12
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Обоснованный отказ
Сравнительный подход	325 390 643 (Триста двадцать пять миллионов триста девяносто тысяч шестьсот сорок три) рубля 60 копеек
Доходный подход	Обоснованный отказ
Итоговая стоимость	325 390 643 (Триста двадцать пять миллионов триста девяносто тысяч шестьсот сорок три) рубля 60 копеек

Таблица 3

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	кол-во
1	ЗПИФ рентный «Тверская земля»	69:26:0000022:74	27001	Тверская область, Рамешковский район, с/п	земли населенных	1

¹ Все необходимые сведения предоставлены Заказчиком

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенной в использовании / категория земель	кол-во
				Высоково, д. Агафониха, примыкает с юга	пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	
2	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:81	110998	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
3	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:83	23000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 57 м от ориентира по направлению на юг	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
4	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:84	30001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
5	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:85	102000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
6	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:86	289002	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
7	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:87	139001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
8	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:88	216003	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
9	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:89	223001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
10	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:91	200000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово,	земли населенных пунктов / земли	1

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	кол-во
				примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	для индивидуального жилищного строительства	
11	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:97	280986	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
12	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:98	323000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
13	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:101	33002	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
14	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:102	134997	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1
15	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:10:16 02 13:111	133102	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Мекюляниитю, кадастровый квартал 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1
16	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:10:16 02 13:119	103877	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля, кадастровый квартал 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1
17	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 07:226	25067	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
18	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 07:147	289488	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1
19	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 01:296	137605	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянекямписта в кадастровом квартале 04 25	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	кол-во
				01 Питкярантского кадастрового района	ного назначения	
20	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 07:228	31916	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителъярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1
21	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 02:165	269053	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви, центральная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 02	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1
22	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 06:126	249405	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 06	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1
23	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0042501:312	109593	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкяшпишка, южная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
24	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0042506:128	13000	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
25	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:144	279519	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
26	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:143	279999	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
27	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:142	119874	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Теньярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
28	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:141	80516	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
29	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:03 04 02:434	9946	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Ляскеля, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	кол-во
30	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:145	71480	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
31	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:148	1080571	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
32	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:06 22 05:96	100000	Республика Карелия, Питкярантский район, западное поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
33	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0062205:95	255521	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
34	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:10:0160213:171	42521	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
35	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0020607:134	359681	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07,	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1
36	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0062204:80	108244	Республика Карелия, Питкярантский район район н.п. Ууксу,	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	1
37	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0062204:81	189001	Республика Карелия, Питкярантский район район д. Ууксу,	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1
38	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:10:0160213:199	34247	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. "Лункулансаари-1", ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1
39	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:10:0160213:118	281051	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари кадастрового квартала 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1
40	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:10:0160213:181	34231	Республика Карелия, Питкярантский район, о.	под дачное строительство / земли	1

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категории земель	кол-во
				Лункулансаари, район Мурронкюля.	сельскохозяйственного назначения	

1.2. Задание на оценку

Таблица 4

Объект оценки		Комплекс земельных участков общей площадью 6 820 500,00 кв.м состоящего из 40 участков (полный перечень см. Таблицу №3)
Местоположение		Тверская обл., Рамешковский район Республика Карелия, Питкярантский район
Заказчик		Заказчик: ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля» Местонахождение: 117246, г. Москва, Научный проезд, дом 8, стр. 1 Почтовый адрес: 117246, г. Москва, Научный проезд, дом 8, стр. 1 ИНН:7719561939 КПП: 772801001 ОГРН 1057747709920 от 05.08.2005 р/с 40701810300000000207 в ГПБ АО, г. Москва, БИК 044525823, к/с 30101810200000000823
Исполнитель		ООО «ОЗФ ГРУПП» Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30 ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 09 октября 2009 г. ОАО «Сбербанк России» г. Москва, р/с 40702810238000060819, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Полис страхования ответственности ООО «ОЗФ ГРУПП» ООО страховая компания «Абсолют страхование» № 022-073-000827/17 с 20 марта 2017 г. по 19 марта 2018 г. на 100 000 000 руб.
Цель оценки		Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки		Оценить справедливую (рыночную) стоимость объектов оценки на дату оценки для принятия управленческих решений и оценки стоимости активов ЗПИФ рентного «Тверская земля»
Оцениваемые права		Право собственности
Вид стоимости		Справедливая (рыночная) стоимость
Используемые в Отчете стандарты оценки и нормативные акты		Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным Стандартом Финансовой Отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.). Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам. Иные допущения приведены в разделе в п.1.5 настоящего Отчета
Основание для проведения оценки Объектов оценки		Задание №5 от 15 декабря 2017 г.
Собственник		Собственник: ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля» Местонахождение: 117246, г. Москва, Научный проезд, дом 8, строение 1 р/с 40701810300000000207 в ГПБ АО, г. Москва, БИК 044525823, к/с 30101810200000000823
Дата оценки		21 декабря 2017 г.

Дата составления отчета	21 декабря 2017 г.
-------------------------	--------------------

1.3. Сведения об оценщике и заказчике

Таблица 5

Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	<p>ООО «ОЗФ ГРУШЬ» Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30 ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 09 октября 2009 г. ОАО «Сбербанк России» г. Москва, р/с 40702810238000060819, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Полис страхования ответственности ООО «ОЗФ ГРУШЬ» ООО страховая компания «Абсолют страхование» № 022-073-000827/17 с 20 марта 2017 г. по 19 марта 2018 г. на 100 000 000 руб.</p>
Сведения об Оценщике:	<p>Марулина Юлия Александровна, является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого партнерств «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. 6а), регистрационный номер № 1417,67 от 28.01.2016. Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма – 30 000 000 руб., срок действия договора с 24 июля 2017 г. по 27 декабря 2017 г., полис № 022-073-000573/16-2 от 27.07.2017 г. Диплом Государственного университета по землеустройству № 191319 от 22 октября 2008 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Удостоверение о повышении квалификации 772401241087 от 15.09.2016 г. по программе «Оценочная деятельность» в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0296. Стаж работы в области оценочной деятельности – с 21 августа 2012 г. Контактный телефон: 8 (495) 625-03-73, адрес электронной почты: info@ozf.ru. Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:	Для подготовки Отчета иные специалисты не привлекались.
Заказчик	<p>Заказчик ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Гверская земля» Местонахождение: 117246, г. Москва, Научный проезд, дом 8, стр. 1 р/с 40701810300000000207 в ГПБ АО, г. Москва, БИК 044525823, к/с 30101810200000000823</p>

1.4. Сертификат качества оценки

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

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

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

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

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных

стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13.

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

1.5. Допущения и ограничивающие условия

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщики основывались на информации, представленной Заказчиком, а также полученной в результате исследования рынка и Объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщики исходили из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой и не проводил ее проверки, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.

3. От Оценщиков не требовалось, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обесуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительско-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (з правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или объявлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.

6. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценке, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.

11. В процессе оценки оценщики оставляют за собой право проводить округление полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающее существенного влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач по состоянию на Дату проведения оценки.

14. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

15. Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции) «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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».

16. Согласно п. 24 Международного Стандарта Финансовой Ответности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.) «Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки».

17. «Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

18. Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости» (пп. 2, 3 IFRS 13).

19. Определение справедливой стоимости не противоречит определению рыночной стоимости. В целом данные понятия взаимозаменяемы. Методика оценки справедливой стоимости эквивалентна методике определения рыночной стоимости.

20. Оценщики не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.

21. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

22. Часть или доля оцениваемого участка определяется пропорционально его оценочной стоимости, приведенной в данном отчете.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

1. Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.

2. Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.

3. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.

4. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

5. Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

6. Международным Стандартом Финансовой Отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости».

Использование Международных стандартов связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

2. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

2.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является комплекс земельных участков, принадлежащих Закрытому акционерному обществу «ГФТ Пазевые Инвестиционные Фонды» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля» общей площадью 6 820 500,00 кв.м состоящего из 40 участков (полный перечень см. Таблицу №3).

2.2. Имущественные права на Объект оценки

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости 40 участков согласно данным в Таблице №3.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст.209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и 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.

2.3. Цель оценки

Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки. Оценка проводилась с целью принятия обоснованных управленческих решений и оценки стоимости активов фонда.

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки

Определение справедливой (рыночной) стоимости с целью принятия обоснованных управленческих решений составления отчетности ЗПИФ рентного «Тверская земля».

2.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

См. пункт 1.5 отчета «Допущения и ограничивающие условия».

2.6. Дата оценки

Дата оценки – 21 декабря 2017 г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

2.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

См. пункт 1.5 отчета «Допущения и ограничивающие условия».

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком:

- свидетельства о государственной регистрации права собственности

Копии документов приведены в Приложении №2 к Отчету.

3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА РАПОЛОЖЕННОГО В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1.1. Анализ местоположения

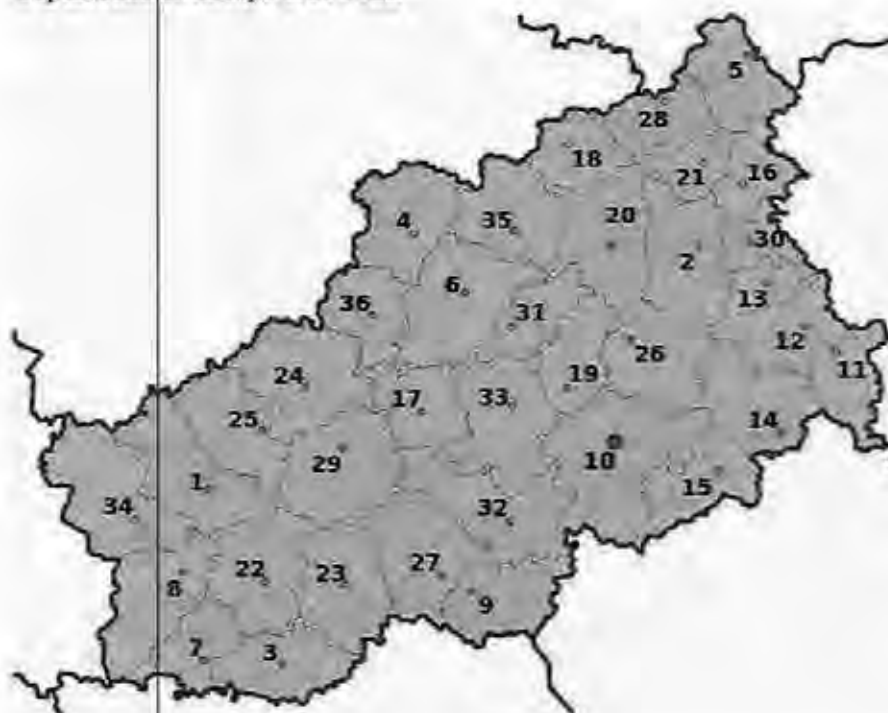
Тверская область

Тверская область (до 1990 года — Калининская область) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр — город Тверь. В составе Российской империи и РСФСР до 1929 года существовала Тверская губерния.

Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями.

Образована 29 января 1935 года.



№ по маршруту	Название	Население, чел.	Центр	Население центра, чел.
6	Вышний Волочёк	~48 177 ⁽¹⁶⁾	г. Вышний Волочёк	~48 177 ⁽¹⁶⁾
14	Кимры	~46 101 ⁽¹⁶⁾	г. Кимры	~46 101 ⁽¹⁶⁾
	ЗАТО Озерный	~10 661 ⁽¹⁶⁾	пгт Озерный	~10 661 ⁽¹⁶⁾
27	Ржев	~60 039 ⁽¹⁶⁾	Ржев	~60 039 ⁽¹⁶⁾
	ЗАТО Солнечный	~2137 ⁽¹⁶⁾	пгт Солнечный	~2137 ⁽¹⁶⁾
18	Тверь	~416 442 ⁽¹⁶⁾	г.Тверь	~416 442 ⁽¹⁶⁾
33	Торжок	~46 312 ⁽¹⁶⁾	г. Торжок	~46 312 ⁽¹⁶⁾
35	Удомельский ГО	~38 011 ⁽¹⁶⁾	г. Удомля	~38 011 ⁽¹⁶⁾
1	Андреапольский район	~11 323 ⁽¹⁶⁾	г. Андреаполь	~739 ⁽¹⁶⁾
2	Бежецкий район	~33 683 ⁽¹⁶⁾	г. Бежецк	~22 196 ⁽¹⁶⁾
3	Бельский район	~6628 ⁽¹⁶⁾	г. Белый	~3311 ⁽¹⁶⁾
4	Бологовский район	~34 977 ⁽¹⁶⁾	г. Бологое	~21 564 ⁽¹⁶⁾
5	Великоновский район	~11 468 ⁽¹⁶⁾	г. Великоновья	~638 ⁽¹⁶⁾
6	Вышневолоцкий район	~23 888 ⁽¹⁶⁾	г. Вышний Волочёк	~48 177 ⁽¹⁶⁾
7	Жарковский район	~5064 ⁽¹⁶⁾	пгт Жарковский	~3363 ⁽¹⁶⁾
8	Западнодвинский район	~13 945 ⁽¹⁶⁾	г. Западный Двинск	~837 ⁽¹⁶⁾
9	Зубцовский район	~18 283 ⁽¹⁶⁾	г. Зубцов	~638 ⁽¹⁶⁾
10	Калининский район	~49 730 ⁽¹⁶⁾	г. Тверь	~416 442 ⁽¹⁶⁾
11	Калининский район	~20 437 ⁽¹⁶⁾	г. Калинин	~13 123 ⁽¹⁶⁾
12	Кашинский район	~25 449 ⁽¹⁶⁾	г. Кашин	~14 734 ⁽¹⁶⁾
13	Кесовогорский район	~7862 ⁽¹⁶⁾	пгт Кесова Гора	~3749 ⁽¹⁶⁾
14	Кимрский район	~12 064 ⁽¹⁶⁾	г. Кимры	~46 101 ⁽¹⁶⁾
16	Калининский район	~49 730 ⁽¹⁶⁾	г. Тверь	~416 442 ⁽¹⁶⁾
11	Калининский район	~20 437 ⁽¹⁶⁾	г. Калинин	~13 123 ⁽¹⁶⁾
12	Кашинский район	~25 449 ⁽¹⁶⁾	г. Кашин	~14 734 ⁽¹⁶⁾
13	Кесовогорский район	~7862 ⁽¹⁶⁾	пгт Кесова Гора	~3749 ⁽¹⁶⁾
14	Кимрский район	~12 064 ⁽¹⁶⁾	г. Кимры	~46 101 ⁽¹⁶⁾
15	Комаровский район	~83 480 ⁽¹⁶⁾	г. Комаров	~39 889 ⁽¹⁶⁾
16	Краснохолмский район	~10 598 ⁽¹⁶⁾	г. Красный Холм	~5243 ⁽¹⁶⁾
17	Кувшиновский район	~14 328 ⁽¹⁶⁾	г. Кувшиново	~928 ⁽¹⁶⁾
18	Лесной район	~820 ⁽¹⁶⁾	овло Лесное	~166 ⁽¹⁶⁾
19	Лихославльский район	~27 445 ⁽¹⁶⁾	г. Лихославль	~11 930 ⁽¹⁶⁾
20	Минюстинский район	~15 064 ⁽¹⁶⁾	пгт Минюстин	~786 ⁽¹⁶⁾
21	Молоковский район	~1232 ⁽¹⁶⁾	пгт Молоково	~192 ⁽¹⁶⁾
22	Нелидовский район	~25 542 ⁽¹⁶⁾	г. Нелидово	~19 962 ⁽¹⁶⁾
23	Олеинский район	~12 016 ⁽¹⁶⁾	пгт Олейно	~463 ⁽¹⁶⁾
24	Осташковский район	~22 343 ⁽¹⁶⁾	г. Осташков	~16 59 ⁽¹⁶⁾
25	Пановский район	~6257 ⁽¹⁶⁾	пгт Пана	~370 ⁽¹⁶⁾
26	Рамешковский район	~16 879 ⁽¹⁶⁾	пгт Рамешки	~420 ⁽¹⁶⁾
27	Ржевский район	~11 810 ⁽¹⁶⁾	г. Ржев	~60 039 ⁽¹⁶⁾
28	Сандовский район	~5709 ⁽¹⁶⁾	пгт Сандово	~3152 ⁽¹⁶⁾
29	Селижаровский район	~12 128 ⁽¹⁶⁾	пгт Селижарово	~6109 ⁽¹⁶⁾
30	Сонковский район	~8307 ⁽¹⁶⁾	пгт Сонково	~3893 ⁽¹⁶⁾
31	Спировский район	~11 354 ⁽¹⁶⁾	пгт Спирово	~689 ⁽¹⁶⁾
32	Старицкий район	~23 326 ⁽¹⁶⁾	г. Старица	~801 ⁽¹⁶⁾
33	Торжокский район	~22 358 ⁽¹⁶⁾	г. Торжок	~46 312 ⁽¹⁶⁾
34	Торопецкий район	~18 657 ⁽¹⁶⁾	г. Торопец	~12 129 ⁽¹⁶⁾
36	Фировский район	~8366 ⁽¹⁶⁾	пгт Фирово	~2133 ⁽¹⁶⁾

Районы расположения
Рамешковский район

Рамешковский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на востоке Тверской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Рамешки.

Район расположен в юго-восточной части Тверской области. Площадь — 2511,5 км², что составляет около 3 % от всей площади области. Общая длина административной границы около 270 км. По форме район очень компактен и очертаниями напоминает квадрат со сторонами 50-55 км.

Район граничит:

на севере — с Максатихинским и Бежецким районами,

на востоке — с Кашинским и Кимрским районами,

на юге — с Калининским районом,

на западе — с Лихославльским районом.

Близость к границе Московской области — 150 км.



Рис. 1. Тверская область на карте России



Рис.2. Рамешковский район на карте России



Рис.3. карта районов Тверской области

Республика Карелия

Республика Карелия — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в состав Северо-Западного федерального округа, является частью Северного экономического района. Столица — город Петрозаводск.

Образована в 1920 году как Карельская трудовая коммуна, с 1923 года является республикой.

Западная граница Карелии совпадает с государственной границей Российской Федерации и Финляндии. На востоке Карелия граничит с Архангельской областью, на юге — с Вологодской и Ленинградской областями, на севере — с Мурманской областью.

Государственный язык: русский. Языки, пользующиеся государственной поддержкой в республике: карельский, финский, вепсский. Также распространены белорусский и украинский языки.

География

Республика Карелия расположена в Северной Европе, в северо-западной части России, омывается Белым морем на северо-востоке.

Основной рельеф республики — холмистая равнина, переходящая на западе в Западно-Карельскую возвышенность. Ледник, отступая на север, сильно изменил рельеф Карелии — появились во множестве моренные гряды, озы, камы, озёрные котловины.

Высочайшая точка Республики Карелия — гора Нуорунен.

Районы расположения

Питкярантский район

Питкярантский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Карелия Российской Федерации.

Административный центр — город Питкяранта.

Район расположен в юго-западной части Республики Карелия вдоль северо-восточного побережья Ладожского озера.

Питкярантский район приравнен к районам Крайнего Севера.

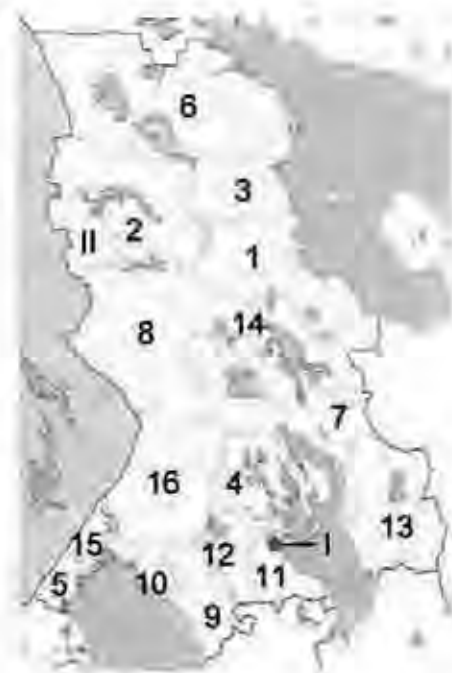
Граничит с другими районами Республики Карелии:

Суоярвский район

Пряжинский район

Олонецкий район

Сортавальский район



Городские округа (общая таблица)

Городской округ	Население	Площадь (км²)	Плотность населения (чел./км²)
I Гатчинский	277 113 ⁰¹	113	2394,7
II Кингисеппский	30 045 ⁰¹	4048 ⁰¹	7,4

Муниципальные районы (таблица)

№ п/п по карте	Район	Население	Площадь (км²)	Плотность населения (чел./км²)	Городские жители	Сельское население	Адм. центр	Посёлок городского типа	Количество посёлков и поселков городского типа	Количество сельских населённых пунктов
1	Белогорский	17 034 ⁰¹	12 930	1,4	11 503	5 533	Белогорск		1	1
2	Калининский (населённый)	7083 ⁰¹	13 030	0,5	5 274	4 190	Калининск		1	3
3	Ужвинский	15 733 ⁰¹	7 360	2,1	13 118	8 486	Кинь		1	3
4	Кингисеппский	37 910 ⁰¹	5 540	6,7	33 305	9 610	Кингисепп		1	8
5	Псковский	13 489 ⁰¹	2 180	6,4	8 124	7 168	Псковская		1	4
6	Лудинский	17 050 ⁰¹	22 710	0,6	18 823	8 923	Луды	Чусь, Псковский	3	3
7	Медвежьегорский	29 602 ⁰¹	13 730	2,2	22 725	11 447	Медвежьегорск	Гондран, Таванец	2	6
8	Муниципальный	10 535 ⁰¹	15 180	0,6	3 796	10 818	Муниципальный		1	7
9	Обнинский (населённый)	21 071 ⁰¹	3 920	5,7	9 201	13 767	Обнинск		1	6
10	Таловский	18 245 ⁰¹	2 270	8,0	12 640	9 281	Таловка		1	4
11	Псковский	21 829 ⁰¹	4 488	4,7	—	21 829	Гатчинский		—	13
12	Трикопский (населённый)	14 486 ⁰¹	8 430	1,7	4 174	12 708	Трикопи		1	6
13	Таловский	18 002 ⁰¹	12 620	1,8	9 054	14 708	Талов		1	7
14	Обнинский	37 806 ⁰¹	10 840	3,7	40 209	3 784	Обнинск	Населённый	2	4
15	Саркисельский	31 246 ⁰¹	2 190	14,5	35 338	7 626	Саркисель	Воркула, Мокшан	3	2
16	Судокский	15 584 ⁰¹	13 580	1,3	16 776	10 241	Судок		1	1

3.1.2. Краткая характеристика земельных участков

Инженерные сети (электрические, водопроводные, канализационные) расположены на расстоянии 2-4 км от границы земельных участков.

Форма земельных участков в основном неправильная, строения на участках в настоящее время отсутствуют.

На территории участков отсутствуют какие-либо природные факторы, оказывающие отрицательное влияние на его стоимость (овраги, холмы, заболоченные участки и т.д.). Земельные участки не огорожены.

В основном все участки находятся в отдалении от водных объектов.

Улучшения земельных участков отсутствуют.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Таблица 6

№	Субъекты	Кадастровый номер	Площадь 6, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диагональ площадки, кв.м.	Удаленность от областного/ра- йонного центра	Близость трасс	Близость к водным объектам
1	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:74	27 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Агафониха, примыкает с юга	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	в отдалении	более 1 км
2	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:81	110 998	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	рядом	более 1 км
3	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:83	23 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 57 м от ориентира по направлению на юг	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	рядом	более 1 км
4	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:84	30 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	рядом	более 1 км
5	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:85	102 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	рядом	до 1 км
6	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:86	289 002	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Рамешье, примыкает с севера	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
7	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:87	139 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Рамешье, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
8	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:88	216 003	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Рамешье, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
9	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	69:26:0000022:89	223 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение каторого установлено относительно ориентира, расположенного на адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Длина площади, кв.м.	Удаленность от областного/районного центра	Близость трасс	Близость к водным объектам
10	ЗПИФ репный "Тверская земля"	69:26:0000022:91	200 000	Высоково, д. Раменье, примыкает с запада Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Поццоно, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	индивидуального жилищного строительства земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	в отдалении	более 1 км
11	ЗПИФ репный "Тверская земля"	69:26:0000022:97	280 986	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
12	ЗПИФ репный "Тверская земля"	69:26:0000022:98	323 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
13	ЗПИФ репный "Тверская земля"	69:26:0000022:101	33 002	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
14	ЗПИФ репный "Тверская земля"	69:26:0000022:102	134 997	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
15	ЗПИФ репный "Тверская земля"	10:10:16 02 13:111	133 102	Республика Карелия, Петрозавотский р-он, остров Лукулансаари, урочище Мезолаппитют, кадастровый квартал 16 02 13 Ладожского кадетского района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
16	ЗПИФ репный "Тверская земля"	10:10:16 02 13:119	103 877	Республика Карелия, Петрозавотский р-он, остров Лукулансаари, урочище Лулуханкола, кадастровый квартал 16 02 13 Ладожского кадетского района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
17	ЗПИФ репный "Тверская земля"	10:05:04 25 07:226	25 067	Республика Карелия, Петрозавотский р-он, восточные озера Хауккалампя, северо-	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	более 50 км	в отдалении	до 1 км

№	Субъект	Кадастровый номер	Площадь в кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, кв.м.	Удаленность от областного/районного центра	Близость трасс	Близость к другим объектам
18	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 07:147	289 488	западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07 Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточное озеро Хаужалами, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	более 50 км	в отдалении	до 1 км
19	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 01:296	137 605	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вялскалми в кадастровом квартале 04 25 01 Питкярантского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	более 1 км
20	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 07:228	31 916	Республика Карелия, Питкярантский район, восточное озеро Кителмярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	более 1 км
21	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 02:165	269 053	Республика Карелия, Питкярантский район, озеро Руокоярви, центральная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 02	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
22	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:04 25 06:126	249 405	Республика Карелия, Питкярантский район, северная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 06	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
23	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0042501-312	109 593	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вансалиппа, южная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 01.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	более 1 км
24	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0042506:128	13 000	Республика Карелия, Питкярантский район, северная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	более 1 км
25	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:144	279 519	Республика Карелия, Питкярантский район, северная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, кв.м.	Удаленность от областного/районного центра	Близость трасс	Близость к водным объектам
26	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:143	279 999	Республика Карелия, Питкярантский район, северозападная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
27	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:142	119 874	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Тельярви, северозападная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
28	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:141	80 516	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янок, северозападная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
29	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:03 04 02:434	9 946	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Ляскель, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	6 000 - 10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
30	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:145	71 480	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
31	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0030401:148	1 080 571	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	более 1 км
32	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:06 22 05:96	100 000	Республика Карелия, Питкярантский район, западные поселка Ужва, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
33	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:006205:95	255 521	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонна, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, кв. м.	Удаленность от областного/районного центра	Близость трасс	Близость к водным объектам
34	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:10:0160213:171	42 521	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Дункулансаари	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
35	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0020607:134	359 681	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	более 1 км
36	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0062204:80	108 244	Республика Карелия, Питкярантский район, район п.п. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	более 1 км
37	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:05:0062204:81	189 001	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	более 1 км
38	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:10:0160213:199	34 247	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Дункулансаари, ур. "Дункулансаари-1", ур. Рокосапельют.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
39	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:10:0160213:118	281 051	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Дункулансаари, ур. кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км
40	ЗПИФ рентный "Тверская земля"	10:10:0160213:181	34 231	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Дункулансаари, район Мурранкюля.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	в отдалении	до 1 км

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КАРТИНА ЭКОНОМИКИ В СЕНТЯБРЕ 2017 ГОДА²

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили). Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет-магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Производственная активность

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Основным драйвером роста в прошлом месяце стало сельское хозяйство. Вклад промышленности сократился на фоне спада в добывающих отраслях. Оценка динамики строительства была скорректирована в сторону

² [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/c91093db-9f19-42f7-ae93-](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/c91093db-9f19-42f7-ae93-932d66a1afe5/econ09.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c91093db-9f19-42f7-ae93-932d66a1afe5)

[932d66a1afe5/econ09.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c91093db-9f19-42f7-ae93-932d66a1afe5](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/c91093db-9f19-42f7-ae93-932d66a1afe5/econ09.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c91093db-9f19-42f7-ae93-932d66a1afe5)

уменьшения из-за ретроспективного пересмотра данных Росстатом (см. раздел «Инвестиционный спрос»), при этом продолжилось восстановление в других неторгуемых секторах – оптовой и розничной торговле, транспорте и связи. Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по 9 итогам месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Рис. 1. В сентябре наибольший вклад в ВВП внесло сельское хозяйство

	сен.17	авг.17
ВВП в рыночных ценах	2,4	2,7
Сельское хозяйство	0,9	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,0	0,3
Обрабатывающие производства	0,1	0,1
Электроэнергетика и водоснабжение	0,0	0,0
Строительство	0,0	0,1
Оптовая и розничная торговля	0,6	0,8
Транспорт и связь	0,1	0,4
Другие виды деятельности	0,3	0,3
Чистые налоги на продукты и импорт	0,4	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Обрабатывающие отрасли поддерживают рост промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели инвестиционной активности

	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал						6,3	2,3	-0,9	-10,1
в % к соотв. периоду предыдущего года						2,6	2,4		
в % к предыдущему периоду (SA)									
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	0,0	0,1	0,5	-0,6	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4	-0,2	0,2	0,0	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	4,3	3,2	3,2	6,8	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		-1,2	0,8	-1,5	-2,4	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года				33,6	20,5	39,6	7,5	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)				11,7	-9,1	13,0	8,2		
Грузоперевозки инвест. товаров⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,1	-10,4	-9,8	-10,7	-10,7	-8,4	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)		-5,9	-2,3	-0,7	-3,0	-2,8	8,3		

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Показатели потребительской активности

	сент17	авг17	сент.17	авг.17	июл.17	авг17	сент17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,6	2,8	2,1	2,1	3,4	2,1	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,7	-0,6				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,1	5,8	6,8	7,1	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,6	-0,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,7	-0,3	-0,3	-1,6	-2,5	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,3	-1,3	0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. налогов, недвижимости	-0,3	-0,5	-0,1	-0,2	-1,3	-1,9	1,6	-4,9	-1,2
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,0	3,1	1,9	1,2	1,0	-1,8	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,3	0,2				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	1,9	3,7	1,7	0,2	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,1	0,6	0,5				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	3,3	2,7	2,1	2,2	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,2	-0,2				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,4	-0,8	0,9	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	-0,4	0,3				

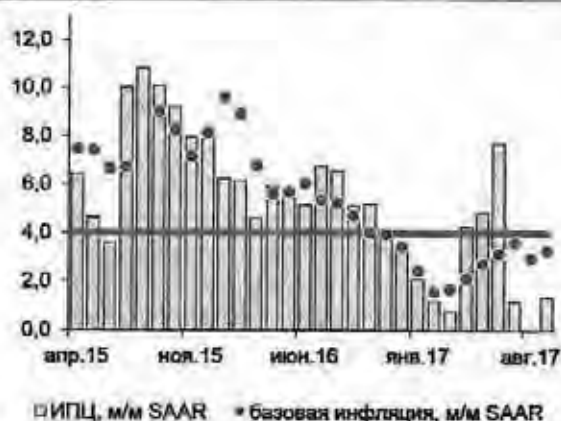
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции в сентябре 2017 года ³

В сентябре потребительская инфляция вновь обновила исторические минимумы. За месяц цены снизились на 0,1% м/м. Годовая инфляция замедлилась до 3,0% г/г, что оказалось чуть ниже, чем прогнозировало Минэкономразвития России в августе (3,1-3,2% г/г, см. «Картину инфляции» за август 2017 года).

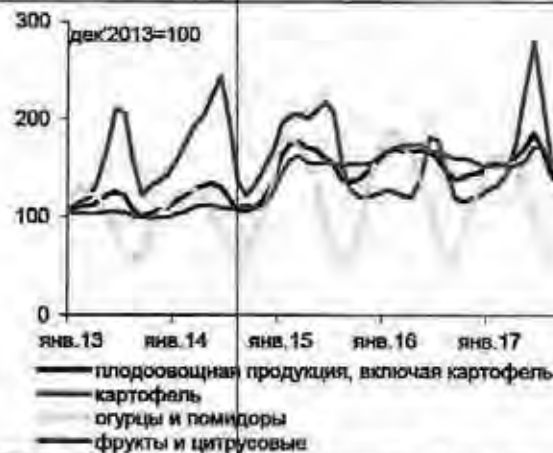
Дефляция в сегменте плодоовощной продукции ожидаемо замедлилась: в сентябре плодоовощная продукция подешевела на 6,9% м/м против 15,5% м/м в августе. Снижение цен на плодоовощную продукцию за июль-сентябрь (составившее 27,8%) оказалось более существенным по сравнению с ожидаемым Минэкономразвития России в июле (24%). Это объясняется в первую очередь высокими показателями урожая овощей открытого грунта, что стало возможным после нормализации погодных условий, а также увеличением предложения тепличных овощей. Одновременно продолжилось снижение цен на фрукты и цитрусовые, что, вероятно, связано с произошедшем в сентябре укреплении рубля (цены на эту категорию товаров реагируют на курсовые колебания практически без лага).

Рис. 1. Монетарная инфляция остается на низких уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Плодоовощная продукция продолжает дешеветь



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

³ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/7a893321-39f5-46b8-9fb0-5b35a22c2b96/20171009.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=7a893321-39f5-46b8-9fb0-5b35a22c2b96>

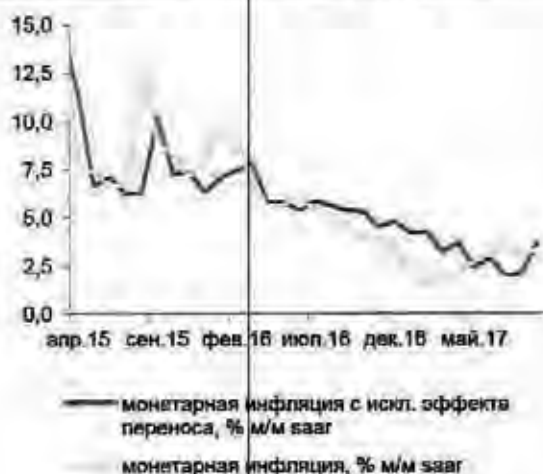
Монетарная инфляция в сентябре несколько ускорилась в терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность, однако этого ускорения оказалось недостаточно для повышения годовых темпов роста. В сентябре монетарная инфляция замедлилась с 3,0% г/г до 2,9% г/г.

С учетом разнонаправленной динамики курса в июле-августе и сентябре курсовой фактор вряд ли можно считать основной причиной наблюдаемого ускорения монетарной инфляции в терминах последовательных приростов (до 3,3% м/м SAAR в сентябре после 2,9% м/м SAAR в августе). Более вероятно, что его основой сейчас является восстановление потребительского спроса. В группе непродовольственных товаров в сентябре произошло некоторое ускорение роста цен на легковые автомобили (продажи которых растут двузначными темпами уже более полугода), а также на строительные материалы (что вполне ожидаемо на фоне расширения ипотечного кредитования).

В сегменте услуг ускорение роста цен наблюдалось в услугах образования, медицинских услугах и услугах гостиниц и других мест проживания, цены на которые достаточно чувствительны к спросу.

С учетом укрепления рубля в сентябре потенциал для ускорения инфляции в октябре ограничен. Инфляция, вероятно, опустится ниже 3%. По оценке Минэкономразвития России, месячная инфляция в октябре вернется в положительную область и составит 0,2-0,3% м/м (2,7-2,8% г/г). В IV квартале 2017 года ожидается некоторое ускорение инфляции в терминах последовательных приростов. Очередной этап повышения заработных плат отдельным категориям работников бюджетной сферы должен внести дополнительный вклад в восстановление потребительского спроса. В то же время при стабильной динамике обменного курса рубля высока вероятность того, что инфляция в конце года окажется ниже текущего прогноза Минэкономразвития России. Наиболее вероятный диапазон значений для инфляции в декабре 2017 года оценивается как 2,7-3,2% г/г

Рис. 3. Курс не является определяющим фактором для динамики монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Замедление годовой инфляции происходит по всем основным компонентам



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	сен.17	авг.17	июл.17	июн.17	2016	2015	2014
Инфляция							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,0	3,3	3,0	4,4	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,5	0,1	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,0	0,1	0,6	-	-	-
Промышленные товары							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,0	2,8	3,8	4,0	4,8	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	-0,7	-1,8	-1,0	1,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	-0,4	-0,4	1,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,1	3,4	3,7	4,0	3,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,2	4,1	4,1	4,1	5,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,4	1,8	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,4	-	-	-
Валовый (Ростат)							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,8	3,0	3,2	3,6	3,0	13,8	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Инфляция за искл. продовольствия, регулируемые деп и тарифы и жилищной продукции							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,8	3,0	3,2	3,3	3,8	12,9	6,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,2	0,2	-	-	-

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты⁴:

Сегментирование земельного рынка

Таблица 7

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> Земли сельскохозяйственного назначения; Земли населенных пунктов; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса. 	<p>Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлечь в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.</p>
Целевое назначение земель	<ul style="list-style-type: none"> Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; Прочее. 	<p>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.</p>
Вид права пользования земельным участком	<ul style="list-style-type: none"> Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; 	<p>Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка.</p>

⁴ <http://www.rview.ru/segment.html>

Наименование показателя	Характеристика	Описание
	Владение.	делая акцент на этой характеристике недвижимости
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия; Другое окружение.	Для земельных участков коммерческого назначения предпочтение отдается непосредственной близости от жилой и общественно-деловой застройки.
Размер земельного участка	Малые участки; средние; большие участки; крупные участки	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже

Источник: Аналитические материалы компании Vesco Consulting (<http://www.rview.ru/segment.html>)

Оцениваемые земельные участки относятся к землям:

Тверская область

Земли населенных пунктов, для ИЖС.

Республика Карелия

Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства.

Вид права: право собственности.

Местоположение: Тверская обл., Раменковский р-он, Республика Карелия, Питкярантский р-он.

Коммуникации отсутствуют.

4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.3.1. Рынок земли в республике Карелия⁵

Одной из наиболее значимых функций земель сельскохозяйственного назначения является функция средства производства и производительной силы в сельском хозяйстве. При этом особая значимость придается уровню продуктивности, повышению производительной силы земли, а стало быть, улучшению плодородия почв.

На территории Карелии преобладают подзолистые почвы. В естественных условиях такие почвы обладают высокой кислотностью, большим содержанием А1, малой степенью насыщенности основаниями, дефицитом элементов зольного питания, имеют плохие физические свойства, часто избыточно увлажнены. В кислых почвах происходит ряд неблагоприятных для растений агрохимических и агрофизических изменений: фосфор удобрений переходит в малодоступные формы, подавляется деятельность азотфиксирующих и нитрифицирующих бактерий, замедляется минерализация органики, ухудшается структура почвы.

В сфере обеспечения плодородия земель на землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков возлагается обязанность по внедрению научно обоснованных систем земледелия. Разработка мероприятий по воспроизводству плодородия почв осуществляется после проведения агрохимического обследования земель. В почвенных образцах определяют уровень кислотности, содержание гумуса, азота, фосфора, калия, магния, бора, меди, серы и других элементов, и соединений. На основании полученных данных о содержании основного комплекса питательных веществ и микроэлементов, уровня pH, запасов гумуса определяют оптимальную схему применения удобрений и мелиорантов. Наибольший эффект от внесения удобрений может быть получен при применении их в определенной системе, учитывающей как действие удобрений в год применения, так и последствие. Система удобрений должна предусматривать известкование кислых почв, фосфоритование почв с пониженным содержанием фосфора, сочетание органических и минеральных удобрений, обеспечивать не только получение высоких урожаев, но и повышение общего уровня плодородия земель.

В системе мероприятий по повышению плодородия почв применению органических удобрений принадлежит одно из первых мест. Органические удобрения освобождают питательные вещества постепенно, в течение всего вегетационного периода, не создавая при этом избыточно

⁵ <http://www.gov.karelia.ru/Power/Office/100407a.html>

высокой концентрации. Наиболее ценными являются органические удобрения, прошедшие подготовку. Предварительное компостирование снижает уровень засоренности сорняками, сокращает время разложения органики, повышает доступность элементов питания. Правильно подготовленные компосты обогащают почву практически полным набором микроэлементов. При систематическом применении органические удобрения обогащают почву гумусом, повышают буферность, способствуют развитию полезной микрофлоры, улучшают структуру почвы.

Для нейтрализации повышенной кислотности и насыщения почвы основаниями кальция и магния производится известкование. При расчете потребности известкования необходимо учитывать требования с/х культур к реакции почвы, свойства и качество известковых материалов.

За основу уровня обеспеченности почв азотом берется степень окультуренности земель, величину которой можно определить на основании приведенных ниже агрохимических показателей:

Показатель	Степень окультуренности почв			
	низкая	средняя	хорошая	высокая
Мощность пахотного слоя, см	14-18	20-24	22-26	24-30
Гумус, % по Тюрину	1,8-2,0	2,0-2,8	2,6-3,4	3,4-4,5
pH, в KCl вытяжке	3,8-5,2	4,8-5,6	5,6-6,6	6,4-6,8
P ₂ O ₅ , мг/100 г. почвы	до 8	8-15	14-20	20-25
K ₂ O, мг/100 г. почвы	до 8	8-15	14-20	20-25

Соли азотной кислоты, нитраты являются элементами питания растений и естественными компонентами пищевых продуктов растительного происхождения. Наиболее эффективны подкормки азотом в период интенсивного роста растений. Их высокая концентрация в почве абсолютно не токсична для растений, напротив, она способствует усиленному росту надземной части растений, более активному протеканию процесса фотосинтеза, лучшему формированию репродуктивных органов и в конечном итоге - более высокому урожаю. В это время азот быстро вовлекается в процесс роста и поэтому не накапливается в виде нитратов. При снижении интенсивности роста, вызванном старением растения или действием неблагоприятных внешних факторов, азот перестает вовлекаться в обмен веществ и накапливается в виде NO₃-ионов. Подкормка азотом незадолго (за 1-2 недели) до уборки урожая ведет к увеличению содержания нитратов в растительной продукции. Наоборот, чем больше срок между внесением удобрений и уборкой урожая, тем меньше NO₃-содержится в растениях, поэтому к использованию азотных удобрений следует относиться осторожно.

Высокие дозы нитратов могут вызвать отравление и даже привести к смерти животных и человека.

Наряду с азотом для нормального роста и развития растений необходимы фосфор и калий. При дефиците этих питательных элементов затормаживается образование органического вещества в процессе фотосинтеза.

При малом содержании фосфора в почвах снижается эффективность применения азотных и калийных удобрений, а растения резко отстают в росте и развитии. Наличие подвижных форм фосфора в почве - один из основных показателей окультуренности земель. При внесении фосфорных удобрений следует иметь в виду, что фосфаты трудно передвигаются в почве, поэтому необходимое распределение этих удобрений по всей корнеобитаемой зоне достигается путем дробного внесения общей дозы: часть под зяблевую вспашку (осеннюю перекопку) и часть во время посева (посадки) культур в рядки.

Калий является подвижным элементом, легко вымывается из почвы. Эффективным способом поддержания оптимального уровня содержания калия, кроме основного внесения удобрений, являются подкормки растений во время вегетационного периода.

Повышение экономического и экологического потенциала земель возможно при выполнении научно обоснованных мероприятий, одним из которых является агрохимическое исследование почв. Сохранение плодородия почв является обязательным требованием земельного законодательства России.

Не стоит забывать, что в соответствии со ст. 13 Земельного Кодекса, из субъектов права землепользования возлагаются и такие обязанности, как проведение обязательных мероприятий по мелиорации и рекультивации земель, мероприятий, направленных на предотвращение ветровой и водной эрозии, загрязнения, переувлажнения и защиту сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, от

зарастания земель вредными растениями, кустарниками и мелколесьем и от иных видов ухудшения состояния сельскохозяйственных угодий.

Республика Карелия входит в состав Северо-Западного федерального округа Российской Федерации, который является промышленно развитым регионом страны и обладает многообразным



природно-ресурсным потенциалом. Площадь Карелии - 180,5 тыс. кв. км (1,06% территории РФ). Протяженность территории республики с севера на юг достигает 660 км. С запада на восток по широте г.Кеми протяженность составляет 424 км. На западе Карелия граничит с Финляндией, на юге - с Ленинградской и Вологодской областями, на севере - с Мурманской, на востоке - с Архангельской областью. На северо-востоке республика омывается Белым морем. Западная граница Карелии совпадает с государственной границей РФ и Финляндии и имеет протяженность в 723 км.

Постоянная численность населения Республики Карелия (на 1 января 2004 года) - 745,3 тыс. человек, из которых 73,6% – русские, 10% - карелы, 7% - белорусы, 3,6% - украинцы, 2,3% - финны, 0,8% - венсы, 2,7% - другие национальности. Средняя плотность населения – 4,2 человека на 1 кв. км, удельный вес городского населения в общей численности составляет 74%.

В состав республики входят 19 муниципальных образований, 808 населенных пунктов. Столица республики - г. Петрозаводск с населением 287,8 тыс. человек. Муниципальное образование возглавляет глава, избираемый в соответствии с Законом Республики Карелия "О выборах депутатов представительных органов и глав местного самоуправления".



Республика Карелия состоит из следующих административно-территориальных единиц: районы: Беломорский, Калевальский, Кемский, Кондопожский, Лахденпохский, Лоухский, Медвежьегорский, Муезерский, Олонецкий, Питкярантский, Прионежский, Пряжинский, Пудожский, Сегежский, Суоярвский; города республиканского значения: Петрозаводск, Костомукша, Сортавала.

Свою историю республика ведет с момента образования Олонецкой губернии 20 мая 1784 года. Современное название Республика Карелия получила 11 ноября 1991 года.

Карелия расположена на важнейших транспортных магистралях, соединяющих индустриально-развитые районы России с незамерзающим северным портом Мурманск и через Финляндию со странами европейского рынка. По территории республики проходит Беломорско-Балтийский канал, соединяющий Балтийское и Белое моря. Выгодное географическое положение республики способствует развитию внешних и внутренних экономических и культурных связей. Международная деятельность Карелии в Баренцевом регионе получила признание в Европе: Республика Карелия названа «Европейским регионом 2003 года».

Наиболее важными в природно-ресурсном потенциале республики являются лесные, минерально-сырьевые, водные, рекреационные ресурсы. Более 49% территории Карелии покрыто лесом. Общие запасы лесных ресурсов составляют 910 млн. куб. метров. На долю спелых и перестойных насаждений приходится 47 % (425 млн. куб. м) от общего запаса. В составе насаждений преобладают наиболее ценные в качественном отношении хвойные породы – 89,2 % от объема спелых и перестойных насаждений.

Почти 25% территории республики составляет водная поверхность. В Карелии более 61 тыс. озер, около 27 тыс. рек, 29 водохранилищ. Суммарная поверхность озер с учетом площади затопления при образовании водохранилищ составляет 18,8 тыс. кв. км. На территории Карелии расположено 80% площади Онежского и 40% Ладожского озер.

Ресурсы недр Карелии включают 248 разведанных месторождений, 26 видов твердых полезных ископаемых с учтенными государственными балансовыми запасами, 378 торфяных месторождений, 11 месторождений подземных вод хозяйственно-питьевого назначения и 2 месторождения минеральных вод, 10 официально признанных и свыше 30 зарегистрированных геологических памятников. Основные полезные ископаемые: железная руда, титан, ванадий, молибден, благородные металлы, слюда, строительные материалы, керамическое сырье, апатит-карбонатные руды, щелочной амфиболасбест.

Неисчерпаем потенциал туристических и рекреационных ресурсов. В Республике Карелия на государственном учете находится свыше четырех тысяч культурно-исторических памятников и объектов. Карелия является одной из наиболее известных российских территорий в международном туризме благодаря наличию уникальных архитектурных и культурно-исторических объектов на островах Кижи, Валаам, вошедших в список памятников всемирного культурного наследия ЮНЕСКО. Более пяти тысяч лет петроглифам – сохранившимся до наших дней на территории Карелии наскальным изображениям, выбитым рукой древнего человека. Почти миллион гектаров земли составляют особо охраняемые природные территории: национальные парки «Паанаярви» и «Водлозерский», природный парк «Валаамский архипелаг», заповедник «Кивач» и «Костомукшский», 47 заказников, 109 памятников природы. В пятидесяти километрах от Петрозаводска находится первый российский курорт и санаторий Марциальные воды, основанный 280 лет назад императором Петром Первым.

Развитие экономики Республики Карелия связано с освоением этих богатств. Карелия не имеет таких надежных источников пополнения бюджета, как энергоресурсы, однако занимает существенное место в экономике России. При доле численности населения 0,5 % от населения России на долю республики приходится 21,6% объемов российского производства железорудных окатышей, 31,6% газетной бумаги, 3,5 % целлюлозы товарной, 55,9 % бумажных мешков, 7,4 % тракторов и трелевочных машин, 6,3 % вывозки древесины, 4,1 % пиломатериалов. Две трети продукции промышленных предприятий поставляется на экспорт. Экономика и население республики вносят весомый вклад в пополнение валютных запасов России, укрепление рубля, снижение инфляции. В 2004 году экспорт республики составил 841,9 млн. долларов США. Вместе с тем, являясь субъектом Российской Федерации, относящимся к местностям, приравненным к районам Крайнего Севера, республика испытывает дополнительное воздействие на экономику и социальную сферу специфических факторов, связанных с экстремальными природно-климатическими условиями, что ведет к повышенным издержкам производства и жизнеобеспечения населения северных районов.

Тенденции

Аналитики отмечают в 2008 год тенденцию «сброса» крупными лэнд-лордами сельхозземель, освоение которых не входило в первоочередные планы этих компаний. Что касается крупных земельных массивов, принадлежащих «грандам» земельного рынка Подмосковья, то этот процесс привел к увеличению предложений на рынке земель сельхоз назначения (с дальнейшим изменением разрешенного использования покупателем земли самостоятельно). А, соответственно, и к незначительному росту стоимости такого рода земель и более избирательным отношением инвесторов к подбору участков под свои проекты, отмечает Антон Белобожеский.

Кроме того, рынок становится более цивилизованным, считают эксперты. Компании намного глубже оценивают земельные активы перед их покупкой, а земельный продукт становится лучше юридически, концептуально и финансово подготовлен. На рынке в течение года эксперты наблюдали снижение активности игроков, замораживание активов, а также распродаж земельных участков с дисконтом в 10-30%. В связи с сокращением банковского финансирования в 2008 году лэнд-девелоперы активно искали альтернативные схемы привлечения денег.

А еще отмечается увеличение предложения земель сельхозназначения, сокращение предложений дачной земли предложений частных лиц, снижение стоимости на земли под развитие

производство и логистику, снижении предложений новых проектов коттеджного строительства из-за неопределенности с графиками финансирования и завершения такого рода проектов, активизация застройщиков, имеющих проекты в стадии завершения.

Предложение превалирует над спросом. Объем рынка земли в 2008 году составил порядка 40 тыс. га. По сравнению с прошлым годом спрос упал на 40-60%. По данным аналитиков, в структуре предложения превалируют земельные участки сельскохозяйственного назначения, в процентном соотношении порядка 75% от общего объема предложения, далее ИЖС порядка 20%. Земли же промышленного назначения составляют не более 5% от общего объема, хотя спрос на них имеется.

4.3.2. Рынок земли в Тверской области⁶

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

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

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

Если рассматривать рынок земли как обособленный комплекс всевозможных процессов с участками под застройку, то можно охарактеризовать его состояние на данный момент, как динамическое изменение стоимости земли. Она переменчиво 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.

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 8

№ п/п	Месторасположение	Категория	Разрешенное использование	Стоимость, руб.	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сот., руб.	Источник информации
Тверская область							
Рамешковский район							
1	Тверская область, Рамешковский район, пос. Кивсричи	ЗНП	ИЖС	290 000	20	14 500	https://tver.cian.ru/sale/suburban/156942723/
2	Тверская область, Рамешковский район, д. Мохисы	ЗНП	ИЖС	200 000	15	13 334	https://tver.cian.ru/sale/suburban/154713107/
3	Тверская область, Рамешковский район	ЗНП	ИЖС	195 000	20	9 750	https://tver.cian.ru/sale/suburban/4135120/

⁶ Источники информации: <http://str-plus.ru/stati/osobennosti-ryinka-nedvizhimosti-v-tverskoj-oblasti>

№ п/п	Месторасположение	Категория	Разрешенное использование	Стоимость, руб.	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сот., руб.	Источник информации
	й район, д. Берез						
4	Тверская область, Рамешковский район, пос. Кушалино	ЗНП	ИЖС	350 000	30	11 667	https://tver.cian.ru/sale/suburban/156529624/
5	Тверская область, Рамешковский район, пос. Высоково	ЗНП	ИЖС	195 000	20	9 750	https://tver.cian.ru/sale/suburban/151247058/
6	Тверская область, Рамешковский район, д. Поповка	ЗНП	ИЖС	140 000	21	6 667	http://tver.cian.ru/sale/suburban/145915439/
7	Тверская область, Рамешковский район, д. Погорельцы	ЗНП	ИЖС	240 000	17	14 118	https://www.realtyماغ.ru/zemelny-uchastok/prodazha/26469760
8	Тверская область, Лихославльский район	ЗНП	ИЖС	150 000	15	10 000	http://realty.tverskaya-oblast.sp.ru/v/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_izhs_22632416
Республика Карелия							
Питкярантский район							
1	Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога	С/х	Под дачное строительство	165 000	22	7 500	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/155261584/
2	Республика Карелия, Лахденпохский район, пос. Ласапан	С/х	Под дачное строительство	230 000	15	15 334	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/156467132/
3	Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога	С/х	Под дачное строительство	550 000	60	9 167	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/155261580/
4	Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога	С/х	Под дачное строительство	580 000	120	4 834	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/155261583/
5	Республика Карелия, Прионежский район, Порожки СНТ, ул. Петрозаводская	С/х	Под дачное строительство	120 000	15	8 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/152337172/
6	Республика Карелия, Лахденпохский район, пос. Асилан	С/х	Под дачное строительство	15 200 000	16 000	950	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/155201309/
7	Республика Карелия, Лахденпохский район	С/х	Под дачное строительство	14 900 000	1540	9 675	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/152235610/

№ п/п	Месторасположение	Категория	Разрешенное использование	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м.	Стоимость за 1 кв. м., руб.	Источник информации
	ий район, пос. Асилан						
8	Республика Карелия, Лахденпохский район, пос. Асилан	С/х	Под дачное строительство	3 800 000	340	11 176	https://petrozavodsk.ci an.ru/sale/suburban/152235606/
9	Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога	С/х	Под дачное строительство	710 000	120	5 917	https://petrozavodsk.ci an.ru/sale/suburban/155261581/
10	Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога	С/х	Под дачное строительство	730 000	120	6 083	https://petrozavodsk.ci an.ru/sale/suburban/155261585/
11	Республика Карелия, Кондопожский район, пос. Березовка	С/х	Под дачное строительство	1 040 000	190	5 474	https://petrozavodsk.ci an.ru/sale/suburban/155261586/
12	Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога	С/х	Под дачное строительство	1 300 000	170	7 647	https://petrozavodsk.ci an.ru/sale/suburban/155261578/
13	Республика Карелия, Лахденпохский район, пос. Паркюмяки	С/х	Под дачное строительство	1 600 000	360	4 444	https://petrozavodsk.ci an.ru/sale/suburban/31555676/

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Близость к водным объектам	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от близости к водным объектам. Как правило, наиболее высокой ценой обладают объекты, расположенные близко от водных объектов. Удаленность от водных объектов влияет на стоимость. Объекты, расположенные в отдалении от водных объектов, продаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

На основании проведенного анализа земельного рынка в Тверской области и республике Карелия, было выявлено:

Таблица 9

Тверская область					
Рамешковский район					
Месторасположение	Категория	Разрешенное использование	Мин. стоимость за сот. Руб.	Макс. стоимость за сот. Руб.	Средняя стоимость за сотку. Руб.
Тверская область, Рамешковский район	ЗНП	ИЖС	6 667	14 500	10 584
Республика Карелия					
Питкярантский район					
Месторасположение	Категория	Разрешенное использование	Мин. стоимость за сот. Руб.	Макс. стоимость за сот. Руб.	Средняя стоимость за сотку. Руб.
Республика Карелия	Земли с/х	Под дачное строительство	950	15 334	8 142

5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

5.1. Описание процесса оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.1.1. Подробное описание процесса оценки

Так как при большом количестве участков (40 шт.) сложно сделать расчет для каждого отдельного участка, Оценщиком было принято решение разбить все участки на группы.

1 этап. Разбивка участков по областям, районам и по виду разрешенного использования.

2 этап. По каждому району подбирались аналоги в соответствии с разрешенным использованием.

3 этап. По каждому району (в соответствии с разрешенным использованием) был рассчитан некий базовый условный участок.

4 этап. На основании базового условного участка были сделаны корректировки (на площадь, на близость к водоему, на удаленность к областному/районному центру) для каждого участка.

5 этап. Общая расчетная таблица представлена в таблице №13 данного отчета. (ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ).

Затратный подход (не применялся)

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта оценки определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля, представляющая собой природный ресурс и пространство, нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета для расчета стоимости земельных участков.

Сравнительный подход (применялся)

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик

должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

Доходный подход (не использовался)

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому (статическому), стоимость земельного участка рассчитывается из основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствие со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

В настоящий момент в Московской области, рынок аренды земельных участков не развит. Поэтому Оценщик не располагает достаточно емким банком данных по рыночным стоимостям сдачи в аренду незастроенных земельных участков или земельных участков с коммерческими объектами, а также реальной урожайности земель сельскохозяйственного назначения. В основном в аренду сдаются земельные участки, находящиеся в федеральной и муниципальной собственности по фиксированным ставкам не являющимися рыночными. Следовательно, использование доходного подхода при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в настоящий момент времени затруднительно и нецелесообразно в связи с отсутствием достоверной информации о рыночных ставках арендной платы.

Исходя из объема и качества имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.

5.2. Методология оценки

Стандарты (п.18) обязывают Оценщика использовать (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Вместе с тем Стандарты определяют, что Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В соответствии с п.17 действующих Стандартов, «Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных

характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации». Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Далее приведено содержание методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

5.2.1. 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 рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В случае обнаружения Оценщиком достаточного количества информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых, применения метода сравнения продаж возможно при проведении оценки.

5.2.2. 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 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 рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

5.2.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие 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 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

5.2.4. 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 рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

5.2.5. 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 рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

5.2.6. 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.

5.2.7. Выбор подходов и методов

В результате проведенного исследования рынка Оценщиком принято решение о проведении расчетов по определению стоимости в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Применение доходного подхода требует построения прогнозов на длительный промежуток времени. Ввиду сложной экономической ситуации, экономической нестабильности Оценщиком было принято решение отказаться от использования доходного подхода для оценки объекта оценки в рамках настоящего отчета, поскольку полученные результаты могут в значительной мере исказить значение рыночной стоимости земельного участка.

5.3. Анализ наиболее эффективного использования

При анализе эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом отношении.

Понятие эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

• быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Физически возможный вариант использования. Инженерное обеспечение и окружение объекта оценки не налагает ограничений на его использование в качестве земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов.

Законодательно разрешенное использование. Разрешенным использованием объекта оценки является использование под:

- ИЖС (земли населенных пунктов) и под ведение дачного хозяйства (земли сельскохозяйственного назначения).

Финансово целесообразное использование. Использование участка в соответствии с разрешенным использованием является приносящим доход в случае продажи незастроенного участка.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под:

- ИЖС (земли населенных пунктов) и под ведение дачного хозяйства (земли сельскохозяйственного назначения).

Дополнительная информация⁷:

ИЖС – это участок, который предназначается под жилищное строительство. А ДНП – это дачные участки, объединённые в некоммерческое партнерство.

Основное отличие заключается в том, что земли, предназначенные для ИЖС, находятся только в жилых районах.

ИЖС – это участок, который предназначается под жилищное строительство. А ДНП – это дачные участки, объединённые в некоммерческое партнерство. Основное отличие заключается в том, что земли, предназначенные для ИЖС, находятся только в жилых районах. То есть предполагается наличие коммуникаций, дорог и другой инфраструктуры. А вот ДНП далеко не всегда располагает даже частью необходимого, здесь может не быть: электроснабжения; водоотведения; канализации и прочего. Такой участок может быть расположен как на сельскохозяйственной территории, так и на земле некоторых поселений. Кроме того, дома, возведенные на территории ДНП, будут дешевле, поскольку сама земля оценивается по кадастру крайне низко. ЧТО ЭТО ТАКОЕ? ДНП – организация некоммерческого направления. Это своего рода объединение собственников дачных участков. Целью такой организации является контроль за обслуживанием поселка.

ИЖС – это выделенные под строительство домов земли. Находятся они на территории определенных населенных пунктов. Это могут быть поселки, города и другое.

Главное отличие данного вида участков – обеспеченность всей необходимой инфраструктурой и коммуникациями.

СТАТУС ЗЕМЛИ

ДНП имеет свой статус:

на земле разрешено проводить сельскохозяйственные работы, ведь это её прямое назначение:

разрешена садовническая и огородническая деятельность;

допустимо строительство дачных домиков, возведение бань, сараев и прочего.

ИЖС предназначается под постройку жилого дома.

Помимо дома, для круглогодичного проживания разрешено возведение бани, гаража и других сооружений. Также допустима огородно-садовая деятельность.

ПРАВА НА УЧАСТОК

Форма права на участок ИЖС и ДНП ничем не отличаются.

⁷ Источник: <http://77metro.ru/izhs-i-dnp-v-chem-raznica.html>

При оформлении каждого из них собственник получает свидетельство о государственной регистрации права.

ИЖС И ДНП: В ЧЕМ РАЗНИЦА?

ДНП имеет очень существенный недостаток. Дело в том, что пользоваться различными благами социального обеспечения будет возможно только за свой счет.

Это связано с тем, что дачные домики не закрепляются по обслуживанию за поликлиниками, детскими садами и другими государственными и муниципальными учреждениями.

Если дом возведен на территории ИЖС, то можно получить абсолютно любые социальные гарантии и обеспечение. Школы, детские сады, больницы – ко всему можно прикрепиться на бюджетной основе, то есть не нужно платить за предоставление услуг.

ЧЕМ ОТЛИЧАЮТСЯ? Весомое отличие – это социальное обеспечение. Однако многие люди, приобретают все-таки участки ДНП. Это связано с тем, что такая земля обходится при покупке гораздо дешевле.

ПЛЮСЫ И МИНУСЫ Каждая категория земель имеет свои преимущества и недостатки. Исходя из рассмотрения, которых следует принимать решение. Главный недостаток ИЖС – это высокая стоимость. Но возведение домов на таких участках дает возможность получить постоянную прописку, социальные нормы. А также можно использовать их для предоставления залога различным банкам.

ДНП, в свою очередь, предназначаются для ведения сельскохозяйственной деятельности. Это означает, что социальные нормы не предоставляются.

Кроме того, оформить прописку очень сложно и это займет длительный период времени. Банки не всегда предоставят кредиты и ипотеки под залог недвижимости, построенной на участке ДНП.

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

На территории ДНП разрешено построить дом. Даже такого типа, как капитальный, то есть рассчитанный на постоянное проживание. Строительство ИЖС объектов возможно высотой не больше 3-х этажей. Дом можно возвести только для 1 семьи.

ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧЕНИЯ ПРОПИСКИ

Для того, чтобы прописаться в доме на территории ДНП, нужно для начала зарегистрировать здание в БТИ. Но не всегда это возможно, поскольку существует ряд требований. Получить прописку будет возможно, но займет это много времени и нужно доказать, что другого места для постановки на регистрационный учет нет. Если дом на участке под ИЖС построен с соблюдением всех норм, то встать на регистрационный учет можно быстро. Проблем не возникнет, если дом зарегистрирован в БТИ.

РЕГИСТРАЦИЯ ПОСТРОЕННОГО ДОМА

Зарегистрировать построенный дом на участке ИЖС необходимо в БТИ. Требуется соблюдение определенных требований: нужно, чтобы к дому были подведены все коммуникации, дорога и была другая инфраструктура; обязательно должно быть разрешение на ввод в эксплуатацию. Дом на ДНП не требуется обязательно регистрировать.

КОММУНИКАЦИИ

На территории ДНП не предусматривается коммуникаций. Если они нужны, то его правление занимается организацией проведения электроснабжения за счет взносов. Снабжение водой обычно индивидуальное, как и канализация. Газоснабжение и обеспечение теплом возможно посредством установки индивидуальной котельной. На участках ИЖС обычно все коммуникации уже имеются. Чтобы к ним подключиться, нужно все согласовать со службами.

ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

За счет взносов правление ДНП осуществляет обслуживание территории. В этом плане ИЖС проигрывает – только в случае нахождения дома в коттеджном поселке, обслуживание территории будет проходить за счет взносов и регулярно. Но цена на это выше, чем в ДНП. В противном случае вывоз мусора и уборка снега должна будет осуществлена своими силами.

НАЛОГИ

Налоги на ДНП значительно ниже – всего 0,3% от суммы оценки по кадастру в год. А вот для ИЖС – дороже – 1,5%. Но оформить налоговый имущественный вычет проще, если дом возведен под ИЖС.

Исходя из вышесказанной информации Оценщиком был сделан вывод: все корректировки рассчитывались как для земель под ИЖС.

5.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

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

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.
2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект - аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

При прямом сравнительном анализе продаж были использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана одна сотка.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки в декабре 2017 г.

5.4.1. Внесение корректировок для участков, расположенных в Тверской области и в Республике Карелия

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

При расчете использовались относительные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок.

Ряд факторов не включены в состав корректировок, так как аналоги имеют одинаковые характеристики данных факторов с объектом оценки.

В результате исследования рынка недвижимости и консультации со специалистами риэлтерских компаний Оценщик пришел к выводу, что цена сделки купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемым остается неизменной.

- дата предложения, т.к. при использовании данных о предложениях объектов-аналогов рассматривались данные, опубликованные за период, максимально приближенный к дате проведения оценки.
- функциональное назначение, т.к. все подобранные объекты-аналоги являются земельными участками сельхоз назначения
- отсутствие улучшений, построек и деревьев на участках.

Дополнительная информация после переговоров с продавцом: На основании интервьюирования с представителем собственников представленных аналогов было выявлено – все аналоги актуальны на дату оценки.

5.4.2. ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые имущественные права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на земельные участки. Корректировка 0%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Корректировка на торг.

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника рыночных данных № 20, май 2017 г. ООО «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)»:

Значения корректировок на скидку к цене приложения для объектов недвижимости в различных городах РФ (фрагмент)



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов а корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	5-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9,5)	12-14 (13)	12-14 (12,5)
Краснояр	5-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-8 (7)	11-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-13 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Рязань-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-13 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	8-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	6,3	8,9	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владимир	5-6 (5,5)	6-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	12-13 (13)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	12-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тюмень	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (6,5)	10-13 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Уфа	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (6,5)	11-14 (12,5)	6-9 (6,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,6	12,2	9,8	13,1	13,6
Небольшые города и населенные пункты									
Магистральная область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (13)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Казань									
Самостоятельно	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Примечание: В скобках указаны средние значения.

По данным исследования рынка земли РФ минимальные скидки при продаже при собственности: 4 месяца в марте и в мае, 3 месяца в июне - в июле и декабре.

Средняя корректировка на торг для земельных участков в средних городах составляет 13,5%.

Корректировка на дату продажи

Так как при расчетах используется актуальная на дату оценки дата продажи, корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций

Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,16	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,10	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,57	1,10	1,25
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,18	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,18	1,00	1,24

Источник: *Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки*, под редакцией Лейфера Л.А. Тверская область.

Объект оценки – нет в наличии коммуникаций, аналоги электричество и водоснабжение по границе.

Корректировка для аналогов составила:

Корректировка на электрообеспечение составляет 1,19. Корректировка на водоснабжение и канализацию составляет 1,16. По данным интервьюирования компаний по продаже земельных участков в Тверской области (Компания «tais-land», <http://www.tais-land.ru/> тел.8-495-660-75-88, Наталья; Компания «Тверзем» <http://tverzem.ru/>, тел: (495) 971-28-95, Елена, Виктор), было выявлено, что половина стоимости обычно приходится на канализацию, т.е показатель 1,16 подразумевает под собой, что 1,08 приходится на водоснабжение и 1,08 приходится на канализацию.

Соответственно расчет корректировки:

- 1) $1,19 * 1,08 = 1,29$
- 2) $1/1,29 - 1 = -0,225$
- 3) $-0,225 * 100\% = -22,5\%$

Корректировка на категорию и разрешенное использование

Все аналоги подбирались в соответствии с категорией и разрешенным использованием объекта оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на удаленность от областного/районного центра

По данным интервьюирования компаний по продаже земельных участков в Тверской области (Компания «tais-land», <http://www.tais-land.ru/> тел.8-495-660-75-88, Наталья; Компания «Тверзем» <http://tverzem.ru/>, тел: (495) 971-28-95, Елена, Виктор), было выявлено: при расположении земельных участков на удалении до 50 км от областного/районного центра – стоимость практически не меняется. При удалении более чем на 50 км от областного/районного центра – корректировка может составлять 5-15%. Оценщик принял решение брать для расчета среднюю корректировку, которая составляет 10%.

Близость к водным объектам

Расчет данной корректировки был выполнен парными продажами. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 10

Наименование	Аналог 1 ⁸	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Тверская область, Кимрский район, Клышино	Тверская область, Кимрский район, Мануково	Тверская область, Кимрский район, Шурманка	Тверская область, Кимрский район, Остров
Цена предложения, рублей	1 560 000	1 000 000	3 300 000	2 400 000
Площадь, сот	15	15	22	20
Цена предложения, рублей за сотку	104 000	66 667	150 000	120 000
Корректировка на площадь	1	1	1	1
Скорректированная стоимость	104 000	66 667	150 000	120 000

⁸ Принтскрины приведены в Приложении к отчету.

Наименование	Аналог 1 ⁹	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Близость водоема	до 1 км	2 км	до 1 км	3 км
Категория	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Разрешенное использование ⁹	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Источники информации	http://tverzem.ru/bd/baza/u4331.html	http://tverzem.ru/bd/baza/u3673.html	http://tverzem.ru/bd/baza/u2560.html	http://tverzem.ru/bd/baza/u4476.html
Цена предложения, рублей за сотку	104 000	66 667	150 000	120 000
Корректировка для приведения к стоимости в удаленности к водоему, коэф.	0,6410		0,8000	
Общая корректировка для приведения к стоимости в удаленности к водоему, коэф.	-27,95%			

Корректировка на расположение относительно трасс/близость к трассам

По данным интервьюирования компаний по продаже земельных участков в Тверской области (Компания «tais-land», <http://www.tais-land.ru/> тел.8-495-660-75-88, Наталья; Компания «Тверзем» <http://tverzem.ru/>, тел. (495) 971-28-95, Елена, Виктор), было выявлено: при расположении земельных участков под ИЖС вдали или возле трасс стоимость не повышается. Для участков под ИЖС близость к трассам не важна, так как, главное, чтобы была возможность проехать до участка.

Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на площадь объекта

Площадь земельного участка оказывает существенное влияние на величину его стоимости. Корректировка определялась Оценщиками на основании Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

⁹ ИЖС и ЛПХ: В ЧЕМ РАЗНИЦА? Назначение участка, указанное в документах на право пользования, непосредственно влияет на возможность эксплуатации. Именно эта характеристика является основным отличием между ИЖС и ЛПХ. При более детальном юридическом рассмотрении законодательной базы в отношении типа земли можно составить себе представление о том, какой участок необходим. ЧТО ЭТО ТАКОЕ? Индивидуальное использование земли для строительства частного дома возможно на обоих типах, но в процессе оформления существуют ограничения, которые следует учитывать: ИЖС, по определению, предназначен для строительства жилья одним гражданином или семьей. Соответственно для оформления строительной документации и сдачи объекта в эксплуатацию препятствий нет. Выделение из земельного фонда участков ЛПХ, в первую очередь, направлено на развитие подсобных хозяйств, обеспечивающих потребности одной семьи в сельскохозяйственной продукции, а строительство к этому виду деятельности отношения не имеет, за исключением возведения хозяйственных построек. В настоящее время процедура изменения целевого назначения упрощена и имеет декларативный характер. Лица, имеющие строения на участках ЛПХ, в рамках «дачной амнистии» и путем заявления о постройке имеют право оформить жилой объект в собственность. Следует учитывать, что использование сельхозугодий для строительства имеет ограничения, и, в первую очередь, они связаны с площадью участка и местоположением. ОСНОВНЫЕ ОТЛИЧИЯ Существует несколько принципиальных отличий, которые характеризуют каждый тип земельного участка. Прежде всего, ЛПХ может располагаться как в населенном пункте, так и за его пределами, что резко меняет возможность его использования: в первом случае на такой земле можно строить хозяйственные и жилые постройки; а во втором нет. В отличие от ЛПХ, участок под ИЖС имеет единственное целевое назначение – строительство индивидуального домостроения. Кроме того, такой статус гарантирует подключение к коммуникациям и созданием инфраструктуры, которая включает магазины, школы, библиотеки и другие объекты социального назначения, рассчитанные исходя из норм плотности населения. Второе немаловажное отличие заключается в праве на налоговый вычет. Эта возможность предусмотрена для собственников в Налоговом Кодексе (НК). Но помимо этой привилегии, законом предусмотрено, что участок, на котором в течение 10 лет не построено жилье, облагается налогом по двойной учетной ставке. ЛПХ в этом отношении имеет явное преимущество. И хотя правила одинаковы для всех некоммерческих участков, личное приусадебное хозяйство облагается по более низкой ставке, чем ИЖС. Источник: <http://77metrov.ru/izhs-i-lph-v-chem-raznica.html>

Матрица вводимых корректировок

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1600	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,08	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,88	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Корректировки вводились согласно вышеуказанной таблице.
 Результаты расчета (базовых условных участков) представлены в таблицах ниже.

Таблица 11

Элемент сравнения	Единица измер.	Базовый (условный) участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		195 000	150 000	195 000
Общая площадь, сот.	сот.	25,00	20,00	15,00	20,00
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/suburban/4135120/	http://realty.tverskaya-oblast-qr.ru//zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_izhs_22632416	https://tver.cian.ru/sale/suburban/151247058/
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		195 000	150 000	195 000
Цена за ед. площади	руб/сот.		9 750	10 000	9 750
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		9 750	10 000	9 750
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		9 750	10 000	9 750
Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная цена	руб/сот.		8 434	8 650	8 434
Дата продаж (дата оценки)		дек.17	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		8 434	8 650	8 434
Местоположение		Тверская область, Рамешковский район	Тверская область, Рамешковский район, д. Берет	Тверская область, Лихославльский район	Тверская область, Рамешковский район, пос. Высоково
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот.		8 434	8 650	8 434
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		Нет	электричество и водоснабжение по границе	электричество и водоснабжение по границе	электричество и водоснабжение по границе
Корректировка	%		-22,50%	-22,50%	-22,50%
Скорректированная цена	руб/сот.		6 536	6 704	6 536
Физические характеристики					
Категория земель		Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС	Земли населенных пунктов/ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		6 536	6 704	6 536
Площадь участка		25,00	20,00	15,00	20,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измер.	Базовый (условный) участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		6 536	6 704	6 536
Удаленность от трасс		в отдалении			рядом
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 536	6 704	6 536
Близость к водоему		более 1 км			более 1 км
Корректировка	%		-27,95%	-27,95%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 709	4 830	6 536
Удаленность от областного/районного центра		до 50 км			до 50 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 709	4 830	6 536
Цена за ед. общей площади	руб./сот.			5 359	

Таблица 12

Элемент сравнения	Единица измер.	Базовый (условный) участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		580 000	1 300 000	1 040 000
Общая площадь, сот.	сот.	150	120	170	190,00
Источник информации			https://petrozavodsk.cian.ru/sale/s-uburbani/155261583/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/s-uburbani/155261578/	http://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburbani/30634327/
Единица сравнения					
Цена предложения	руб.		580 000	1 300 000	1 040 000
Цена за ед. площади	руб./сот.		4 833	7 647	5 474
Право собственности		полное		полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 833	7 647	5 474
Условная финансирование		рыночные		рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 833	7 647	5 474
Условия продажи		предложение		предложение	предложение
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 181	6 615	4 735
Дата продажи (дата оценки)		дек.17			Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 181	6 615	4 735

Элемент сравнения	Единица измер.	Базовый (условный) участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение		Республика Карелия, Питкярантский р-он	Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога	Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога	Республика Карелия, Кондопожский район, пос. Березовка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 181	6 615	4 735
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 181	6 615	4 735
Физические характеристики					
Категория земель		С/х земли/под дачное строительство	С/х земли/под дачное строительство	С/х земли/под дачное строительство	С/х земли/под дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 181	6 615	4 735
Площадь участка, сот.		150	120	170	190
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 181	6 615	4 735
Удаленность от трасс		в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 181	6 615	4 735
Близость к водоему		до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 181	6 615	4 735
Удаленность от областного/районного центра		до 50 км	до 50 км	до 50 км	до 50 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 181	6 615	4 735
Цена за ед. общей площади	руб/сот.		5 177	5 177	5 177

ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ

Таблица 13

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, кв.м.	Удаленность от областного /районного центра	Близость к водным объектам	Стоимость за сотку	корректировка на площадь	корректировка на водные объекты	корректировка на удаленность от областного /районного центра	Итого за участок
1	69:26:0000022:8 4	27 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Атафониха, примыкает с юга	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 359	0,81	1	1	1 171 947,99
2	69:26:0000022:8 1	110 998	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 359	0,81	1	1	4 817 743,15
3	69:26:0000022:8 3	23 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 37 м от ориентира по направлению на юг	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 359	0,81	1	1	998 289,09
4	69:26:0000022:8 4	30 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 359	0,81	1	1	1 302 159,61
5	69:26:0000022:8 5	102 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 359	0,81	1,2795	1	5 664 596,13
6	69:26:0000022:8 6	289 002	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раметье, примыкает с севера	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 359	0,81	1,2795	1	16 049 800,10
7	69:26:0000022:8 7	139 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 359	0,81	1,2795	1	7 719 456,14

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение земельного участка относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, кв.м.	Удаленность от областного/районного центра	Близость к районным объектам	Стоимость за сотку	корректировка на площадь	корректировка на водные объекты	корректировка на удаленность от областного/районного центра	Итого за участок
8	69:26:0000022:8	216 003	Высоково, д. Раменье, примыкает с востока Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	жилищного строительства земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 359	0,81	1,2795	1	11 995 781,93
9	69:26:0000022:8 9	223 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 359	0,81	1,2795	1	12 384 417,65
10	69:26:0000022:9 1	200 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Довозово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 359	0,81	1	1	8 680 774,70
11	69:26:0000022:9 7	280 986	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 359	0,81	1,2795	1	15 604 629,48
12	69:26:0000022:9 8	323 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 359	0,81	1,2795	1	17 937 887,73
13	69:26:0000022:1 01	33 002	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 359	0,81	1,2795	1	1 832 774,52
14	69:26:0000022:1 02	134 997	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 359	0,81	1,2795	1	7 497 092,97

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено в соответствии с ориентирами, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Длина площади, кв.м.	Удаленность от областного / районного центра	Близость к водным объектам	Стоимость за сотку	корректировка площади	корректировка площади на водные объекты	корректировка площади на площадь	Итого за участок
15	10:10:16 02 13:111	133 102	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Луикуннасари, урочище Мекселинтют, кадастровый квартал 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	6 890 369,35
16	10:10:16 02 13:119	103 877	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Луикуннасари, урочище Луикуннасари, кадастровый квартал 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	5 377 461,62
17	10:05:04 25 07:226	25 067	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточное озеро Хаужкалампи, северозападная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	более 50 км	до 1 км	5 177	1	1	0,9	1 167 892,29
18	10:05:04 25 07:147	289 488	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточное озеро Хаужкалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	более 50 км	до 1 км	5 177	1	1	0,9	13 487 485,67
19	10:05:04 25 01:296	137 605	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вялксинхти в кадастровом квартале 04 25 01 Питкярантского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 177	1	1	0,7205	5 132 466,47
20	10:05:04 25 07:228	31 916	Республика Карелия, Питкярантский район, восточное озеро Кителляри, северозападная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 177	1	1	0,7205	1 190 420,40

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Длина по площади, кв.м.	Удаленность от объектов со центра	Близость к объектам	Сумма от 30 сотку	корректировка площади	корректировка площади	корректировка ввиду удаленности от областного/районного центра	Итого за участок
21	10:05:04 25 02:165	269 053	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руохоярви, центральная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 02	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	13 928 224,55
22	10:05:04 25 06:126	249 405	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 06	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	12 911 095,00
23	10:05:0042501:3 12	109 593	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вяксылпиха, южная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 01.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 177	1	0,7205	1	4 087 659,59
24	10:05:0042506:1 28	13 000	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 177	1	0,7205	1	484 881,10
25	10:05:0030401:1 44	279 519	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	14 470 024,11
26	10:05:0030401:1 43	279 999	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	14 494 872,55
27	10:05:0030401:1 42	119 874	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Тельярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	6 205 587,71
28	10:05:0030401:1 41	80 516	Республика Карелия, Питкярантский район,	под дачное строительство/земли	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	4 168 119,02

№	Земельный номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено от населенного пункта, в котором до даты:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, кв.м	Удаленность от областного центра	Близость к водным объектам	Стоимость за сотку	корректировка на площадь	корректировка на водные объекты	корректировка на удаленность от областного центра	Итого за участок
			уручье Янис, северная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	сельскохозяйственного назначения								
29	10:05:03 04 02:434	9 946	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Ляскеля, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	6 000 - 10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1,03	1	1	530 326,83
30	10:05:0030401:1 45	71 480	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	3 700 347,11
31	10:05:0030401:1 48	1 080 571	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 177	1	0,7205	1	40 303 727,51
32	10:05:06 22 05:96	100 000	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Ууска, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	5 176 758,69
33	10:05:0062203:9 5	255 521	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Ускеозия, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	13 227 705,56
34	10:10:0160213:1 71	42 521	Республика Карелия, Питкярантский район, остров Лункулаасари	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	2 201 209,56
35	10:05:0020607:1 34	359 681	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 177	1	0,7205	1	13 415 578,44

№	Кладовый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид, назначение и/или категория земель, категория земель	Длина площади, кв.м.	Удаленность от областного/районного центра	Близость к другим объектам	Стоимость за сотку	корректировка на площадь	корректировка на объем объектов	корректировка на удаленность от областного/районного центра	Итого за участок
36	10:05:0062204:80	108 244	кадастрового квартала 10:05:02.06.07, Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууску.	сельскохозяйственного назначения под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 177	1	0,7205	1	4 037 343,85
37	10:05:0062204:81	189 001	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууску.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	более 1 км	5 177	1	0,7205	1	7 049 462,56
38	10:10:0160213:199	34 247	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лукулансаари, ур. "Лукулансаари-1", ур. Роксаинпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	1 772 884,55
39	10:10:0160213:118	281 051	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лукулансаари, ур. Лукулансаари кадастрового квартала 16 02.13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	14 549 332,05
40	10:10:0160213:181	34 231	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лукулансаари, район Муромйола.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	>10 000	до 50 км	до 1 км	5 177	1	1	1	1 772 056,27

6 820 500

325 390 643,60

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОГО ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В связи с использованием в рамках расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка только сравнительного подхода, который в условиях развитого рынка позволяет определить рыночную стоимость с допустимой степенью достоверности, в качестве значения рыночной стоимости для целей настоящего отчета использовались итоговые результаты сравнительного подхода. Для выведения итоговой величины стоимости объекта недвижимости нами не используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

На основании проведенной оценки мы пришли к следующему заключению:

справедливая (рыночная) стоимость комплекса земельных участков, общей площадью 6 820 500,00 кв.м состоящего из 40 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский район, Республика Карелия, Питкярантский район по состоянию на 21 декабря 2017 года составляет:

**325 390 643 (Триста двадцать пять миллионов триста девяносто тысяч шестьсот сорок три)
рубля 60 копеек, в том числе:**

Таблица 14

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Итого за участок
1	69:26:0000022:74	27 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Агафоняха, примыкает с юга	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1 171 947,99
2	69:26:0000022:81	110 998	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	4 817 743,15
3	69:26:0000022:83	23 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 57 м от ориентира по направлению на юг	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	998 289,09
4	69:26:0000022:84	30 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1 302 159,61
5	69:26:0000022:85	102 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахано, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	5 664 596,13
6	69:26:0000022:86	289 002	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	16 049 800,10
7	69:26:0000022:87	139 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	7 719 456,14
8	69:26:0000022:88	216 003	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	11 995 781,93

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Итого за участок
9	69:26:0000022:89	223 001	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	12 384 417,65
10	69:26:0000022:91	200 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	8 680 774,70
11	69:26:0000022:97	280 986	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	15 604 629,48
12	69:26:0000022:98	323 000	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	17 937 887,73
13	69:26:0000022:101	33 002	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	1 832 774,52
14	69:26:0000022:102	134 997	Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга	земли населенных пунктов / земли для индивидуального жилищного строительства	7 497 092,97
15	10:10:16 02 13:111	133102	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лукулансаари, урочище Мекюлявиннитют, кадастровый квартал 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	6 890 369,35
16	10:10:16 02 13:119	103877	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лукулансаари, урочище Лункуханйола, кадастровый квартал 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	5 377 461,62
17	10:05:04 25 07:226	25067	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 167 892,29
18	10:05:04 25 07:147	289488	Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	13 487 485,67
19	10:05:04 25 01:296	137605	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпитта в кадастровом квартале 04 25 01 Питкярантского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	5 132 466,47
20	10:05:04 25 07:228	31916	Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянъяви, северо-западная часть	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 190 420,40

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Итого за участок
			кадастрового квартала 10:05:04 25 07		
21	10:05:04 25 02:165	269053	Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви, центральная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 02	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	13 928 224,55
22	10:05:04 25 06:126	249405	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 06	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	12 911 095,00
23	10:05:0042501:312	109593	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вяисмякшма, южная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	4 087 659,59
24	10:05:0042506:128	13000	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	484 881,10
25	10:05:0030401:144	279519	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	14 470 024,11
26	10:05:0030401:143	279999	Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	14 494 872,55
27	10:05:0030401:142	119874	Республика Карелия, Питкярантский район, район озера Тельярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	6 205 587,71
28	10:05:0030401:141	80516	Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	4 168 119,02
29	10:05:03 04 02:434	9946	Республика Карелия, Питкярантский район, севернее пос. Лякеля, в северной части кадастрового квартала 10:05:03 04 02	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	530 326,83
30	10:05:0030401:145	71480	Республика Карелия, Питкярантский район, центральная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	3 700 347,11
31	10:05:0030401:148	1080571	Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	40 303 727,51
32	10:05:06 22 05:96	100000	Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	5 176 758,69
33	10:05:0062205:95	255521	Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалония, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05	под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения	13 227 705,56

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Итого за участок
34	10:10:0160213:171	42521	Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	2 201 209,56
35	10:05:0020607:134	359681	Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	13 415 578,44
36	10:05:0062204:80	108244	Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.	под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения	4 037 343,85
37	10:05:0062204:81	189001	Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	7 049 462,56
38	10:10:0160213:199	34247	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. "Лункулансаари-1", ур. Рокосанпеллот.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 772 884,55
39	10:10:0160213:118	281051	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, ур. Лункулансаари кадастрового квартала 16 02 13 Ладожского кадастрового района	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	14 549 332,05
40	10:10:0160213:181	34231	Республика Карелия, Питкярантский район, о. Лункулансаари, район Муррошкола.	под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения	1 772 056,27



Марулина Юлия Александровна
 Регистрационный №1417.67 от 28 января 2016 г.
 в реестре МСНО-НП «ОПЭО»

7. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Нормативные документы:

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости(ФСО№7)» от 25.09.2014 № 611.
- Стандарты Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (утвержден Решением Правления МСНО - НП «ОПЭО», Протокол от 04.07.2008 г. № 28/08).
- Гражданский кодекс РФ.

Методологические материалы:

- В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М. 1997 г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994, 231 с.;
- Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобэлт, 1995. 247с.

Источники рыночной и общей информации:

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации(www.economy.gov.ru).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежиллой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016
- Аналитические материалы Интернет сайтов: cian.ru, realty.dmir.ru и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Принтскрины аналогов

Тверская область, Рамешковский район, д. Берег

Показать на карте

195 000 руб.

📧 Следить за изменением цены

+7 920 173-90-35

Пожалуйста, сообщите, кто нашёл это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	20 сот.
Газ:	есть
Электричество:	есть

Земельные участки под строительство в жилых деревнях с хорошим круглогодичным подъездом, лес, река. От Твери ходит автобус.

Ищан ID: <https://tver.cian.ru/sale/suburban/4135120/>



ID:1606192

+7 920 173-90-35

Пожалуйста, сообщите, кто нашёл это объявление на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ



ЦИАН ID 1606

Купи.ру - Лихославльский > Недвижимость > Продажа земельных участков >

Продаю участок под ИЖС в Лихославльском районе

🕒 9 07.05.2017

150 000 Р

📌 Следить за изменением цены

Регион	Тверская область / Лихославльский район
Объект	участок
Категория земель	земли нас. пунктов
Использование	под ИЖС
Населённый пункт	Тверская область
Площадь	15 с
Расстояние до города	10 км
Дополнительно	электричество, лес, водоем, колодец
Строения	без построек

Дополнительная информация 220 км от МКАД Санкт-Петербургское направление Рядом
электричество, колодец, река, лес, Документы готовы.

Торг ВОЗМОЖЕН

Валентин

+7 (962) 991-27-47

Написать сообщение

📌 В избранное

📄 Пожаловаться

🖨 Печать

👤 В черный список

🗣 Рассказать друзьям



Тверская область, Рамешковский район, пос. Высоково

Показать на карте

195 000 руб.

Следить за изменением цены

+7 926 159-59-26

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН



Общая информация:

Тип земли: ИЖС

Площадь участка: 20 сот.

Продаю участок в данном поселке Прибрежный, граничит с действующей деревней Замытье. Площадь участка 20 соток, фактически больше, входит в состав земель населенных пунктов, категория ИЖС. Поселок окружен лесом, в непосредственной близости реки Медведица и Сельница.

До поселка круглогодичный подъезд.

До пгт Рамешки - 7 км, до Твери 55 км.

Все документы на руках. Собственный.



ID:287569 про

+7 926 159-59-26

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

участок 1.2 га

Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога

Показать на карте

580 000 руб.

 Следить за изменениями цены

+7 911 297-46-14

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли: ДНП
Площадь участка: 1.2 га

Река, Лес, л. Солоха. Приватизированный участок 1,2Га сельхоз назначения, с разрешенным использованием под дачное строительство. Дорога, съезд с М18 ,ровный ,сухой. Рядом хвойный лес, река Санданка. EMLS ID 130609

Торговый Дом Недвижимости 



+7 911 297-46-14

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

📍 **участок 1.7 га**

Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога

Показать на карте

1 300 000 руб.

📧 Следить за изменением цены

+7 911 297-46-14

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

← Прогноз: всего 43 за сегодня ☹️ [Платить](#) сегодня, 12:28



Общая информация:

Тип земли: ДНП

Площадь участка: 1.7 га

Шушки, Береговая линия, ДНП.Приватизированный участок 1,68Га сельхоз назначения, с разрешенным использованием под дачное строительство. Участок находится

Торговый Дом Недвижимости

+7 911 297-46-14

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

участок 1,9 га
Республика Карелия, Кондопожский район, пос. Березовка [Показать на карте](#)

1 040 000 руб.

Общая информация
Тип сделки: **дальновосточное партнерство**
Площадь участка: **1,9 га**

Озеро, Лес, п. Березовка, Участок 1,876 Га в собственности. Сажками использован под дачной застройкой. Дорога хорошая круглый год. Участок ровный, сухой. Рядом заводской лес, озеро Ханочеро, на границе участка - газифицированный газ, водопровод.

Предоставитель: ID10803610
+7 981 172-70-85
Пожалуйста, проверьте, что номер и область соответствуют.

Комментарий [Показать](#) [Экспорт](#) [Поделился](#)

Дополнительные услуги
 Рассчитать стоимость перевода



ЗЕМЛЯ В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ
 поиск, продажа, юридическое сопровождение

Как купить землю в Тверской области? ☎
 телефон: (+75) 973-28-95
 e-mail: info@tvrzema.ru

Продажа земельных участков

15 соток, Кимрский район
 Объект №3673 | д.Мануково
 вернуться назад | Шемский район: все предложения



Параметры	Описание участка
Категория земель	земли населенный пункт
Ближайший населенный пункт	д.Мануково
Расстояние до ближайшего населенного пункта	0 м
Ближайший водный объект	о.Ильинское
Расстояние до ближайшего водного объекта	2 км
Объекты недвижимости на участке и их описание	нет
Наличие коммуникаций	электричество
Зона покрытия операторов мобильной связи	МТС, Билайн, Мегафон
Расстояние до МКАД: по асфальтовой дороге по грунтовой дороге по лесной дороге	147 км 147 км - -
Возможность проезда к объекту	проезд возможен в любое время года
Дополнительная информация	За участком есть родник. Площадь озера приблизительно 800 м на 800м. для ведения личного подсобного хозяйства
Цель выделения земель	собственность
Вид права на землю	
Цена	1000000 руб / 66667 руб сотки

ЗЕМЛЯ В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

поиск, продажа, юридическое сопровождение

Как купить землю

в Тверской области? »

телефон: (+95) 971-28-95

е-майл: info@tvrzemlja.ru

Продажа земельных участков

15 соток, Кимрский район

Объект №4331 | д. Клыпино

вернуться назад | Кимрский район: все предложения



ВЕРСИЯ ДЛЯ ПЕЧАТИ

Параметры	Описание участка
Категория земель	земли населенных
Ближайший населенный пункт	д. Клыпино
Расстояние до ближайшего населенного пункта	0 м
Ближайший водный объект	река Малая Пудяца
Расстояние до ближайшего водного объекта	200 м
Объекты недвижимости на участке и их описание	нет
Наличие коммуникаций	Электричество по границе участка.
Зона покрытия операторов мобильной связи	МТС.
Расстояние до МКАД: по асфальтовой дороге по грунтовой дороге по лесной дороге	170 км 160 км 10 км
Возможность провода к объекту	проезд возможен в любое время года
Дополнительная информация	
Цель выделения земель	под ЛПХ и ИЖС
Вид права на землю	собственность
Цена	1560000 руб / 104000 руб сотка

ЗЕМЛЯ В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ
 поиск, продажа, юридическое сопровождение
 Как купить землю в Тверской области? ☎ телефон: (495) 971-28-95
 e-mail: info@tvrzemlja.ru

Продажа земельных участков

22 сотки, Кимрский район
 Объект №2560 | д. Шурманга

[вернуться назад](#) | [Кимрский район](#) [все предложения](#)



Параметр	Описание/значение
Категория земель	земли населенной
Ближайший населенный пункт	д. Шурманга
Расстояние до ближайшего населенного пункта	0 м
Ближайший водный объект	р. Холча
Расстояние до ближайшего водного объекта	3 м
Объекты недвижимости на участке и их описание	Недострой из красного кирпича 8х9 м. Небольшой старый деревянный дом с печкой. На берегу гараж для катера.
Наличие коммуникаций	Электричество.
Зона покрытия операторов мобильной связи	МТС, Билайн, Мегафон
Расстояние до МКАД: по асфальтовой дороге по грунтовой дороге по лесной дороге	168 км 168 км 2 км -
Возможность проезда к объекту	проезд возможен в любое время года
Дополнительная информация	Участок расположен непосредственно на берегу р. Холча в 1 км до впадения в Волгу
Цель выделения земель	под личное подсобное хозяйство
Вид права на землю	собственность
Цена	3300000 руб / 150000 руб сотка

ЗЕМЛЯ В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

поиск, продажа, юридическое сопровождение

Как купить землю

в Тверской области?  

телефон: (495) 971-28-95

e-mail: info@zvezda.ru

Продажа земельных участков

20 соток, Кимрский район

Объект №4476 | д. Острова

вернуться назад | Кимрский район. все предложения



версия для печати

Параметр	Описание участка
Категория земель	земли населенной
Ближайший населенный пункт	д. Острова
Расстояние до ближайшего населенного пункта	0 м
Ближайший водный объект	р. Волга
Расстояние до ближайшего водного объекта	3 км
Объекты недвижимости на участке и их описание	Дом рубленый деревянный 9х5 м с террасой. Подпол 2,5 м высотой. Крыша - шифер. Колодец
Наличие коммуникаций	Электричество подключено, газ по границе участка.
Зона покрытия операторов мобильной связи	все
Расстояние до МКАД:	150 км
по асфальтовой дороге	150 км
по грунтовой дороге	-
по лесной дороге	-
Возможность проезда к объекту	проезд возможен в любое время года
Дополнительная информация	
Цель выделения земель	под личное подсобное хозяйство
Вид права на землю	собственность
Цена	2400000 руб / 120000 руб сотка

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы на Объекты оценки



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:101
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 39 002 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, с/поселение Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м от ориентира по направлению на юго-восток.
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-140/2

Государственный регистратор

(подпись и п.)

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



Балашов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.03.2016

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

Вид права: Общая долевая собственность.

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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



Балашиха А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

Применение 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 реитного "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: 69:26:000022-97

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. Григорково. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Григорково. Участок находится в примыкает 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 "ЕГРП" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-131/2

Государственный регистратор



Балашов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:91

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 200 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Ловово, 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.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность.

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 223 001 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковской 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



Базанов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.03.2016

Документы-основания: - Акт приема-передачи недвижимого имущества от 1 .02.2016 №1

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:88

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, Рамежковский 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 "ЕГРП" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-144/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

69-69/010-69/137/002/2016-144/2



Блажнов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.03.2016

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Тверская земля" долины 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(учетный) 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.Раменае, примерно от ориентира по направлению на восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

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



Балашов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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



Балашов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.05.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000023:85

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, Ржевский район, сельское поселение Высокovo, д.Ладина, примерно в 50 м от ориентира и ориентировано на восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

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



Балахов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.03.2016

Документы-основание: * Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рейтинга "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: 69:26:0000022:84

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 30 001 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Ржевщковский район, сельское поселение Высоково, с.Замытье, 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 № 69-69/010-69/137/002/2016-134/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

69-69/010-69/137/002/2016-134/2



Балашов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:26:0000022:83

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 23 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, с.Замытье, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Замытье. Участок находится примерно в 57 м 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 № 69-69/010-69/137/002/2016-128/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

69-69/010-69/137/002/2016-128/2



Белашов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:36:0000022:81

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 Высокovo, с.Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор



(подпись, и.п.г.)

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

Баданов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 21.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность.

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

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

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

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



Балашов А. Ю.



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

31.03.2016

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прил 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 рептинг "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 рептинг "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

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



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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, печать)



Якушева В. В.

№ 040682



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом 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" лицами о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: под личное строительство, общая площадь 109 593
кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкärantaевский, учасок
Вяяскинника.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушев В. В.


10-10/001-10/001.011/2016-19507

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Мараса Н. В.

№ 014142



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "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 реплай "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042501:296

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 137 605 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, учение Вязькошюккя.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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


Мааеса Н. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Марсела 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 репным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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 Петиксрантский, восточнее озера Кителяярви. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



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 № 10-10/001-10/001/011/2016-2011/2

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Михалева Н. В.

№ 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", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015
№3080 от 20.11.2015

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

Субъект (субъекты) права: 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, восточнее
озера Хауккалампи. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового
листка 10:05:04 25 07.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Макаева Н. В.

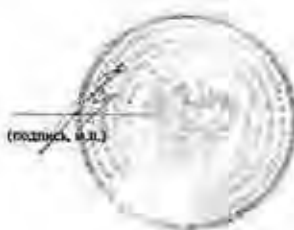
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись, регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1992/2

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.л.)



Жушова В. В.

№ 040673



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 34 247 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкяринтский район, о. Лунопудансаари, ур. Лунопудансаари-I, ур. Рокосанпеллот.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

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

Якушев В. В.



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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Якушева В. В.

№ 040678



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №2080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

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

Якушева Б. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Якушева В. В.

№ 040676



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом 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: Владелец 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: 10:10:0160213:171

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись и печать)

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

Якушев В. В.




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

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

не зарегистрировано.

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Манаева Н. В.

№ 014147



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

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

Мазнев Н. В.



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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

№ 040670



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016
Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №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 упоминаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.
Кадастровый(условный) номер: 10:05:003/0401:148
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 1 080 571 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкärantaский, участок "Харловская роща". Земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, дата)

10-10/001-10/001/011/2016-1935/2

Якушев В. В.



О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-2007/2

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Мазаева 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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Мизаева Н. В.

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Михаева Н. В.

№ 014134



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: * Акт Приёма-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 и реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 10:05:0030401:145

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Маслова Н. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Якушева В. В.

№ 040680



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.


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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Мялеса Н. В.

№ 014143



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

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

* Приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №3080 от 20.11.2015

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

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


Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый (условный) номер: 10:05:0030401:143

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор


(подпись, и.п.)

Мизова Н. В.

10-10/001-10/001/01/2016-19672



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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Якушев В. В.

№ 040674



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.05.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1969/2





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом 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 росреестре 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, Питкärantsкий район, урочище
Янис. Земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
10:05:03 04 01...

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. В.

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




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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Мазаса Н. В.

№ 014139



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • 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 и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 359 681 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, 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.)

Мазана Н. В.

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Мизаева 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
• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайм
"Тверская земля", зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015
№3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой
инвестиционный фонд реплайм "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов доло владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община 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, и.п.)

Машева Н. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Мамаева И. В.

№ 014135



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: * Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
* Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рептинг
"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 рептинг "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(учетный) номер: 10:05:0042506:126

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Мазанов Н. В.

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Мезенко Н. В.

№ 014146



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

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

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

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

Субъект (субъекты) права: 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: 10:10:0160213:119

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 Лункулансарви, урочище Лункуланкюля.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



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

Мазова Н. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, и.п.)



Якушева В. В.

№ 040686



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Янушева В. В.

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

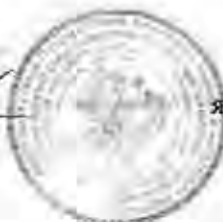
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1981/2

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, и.о.)



Якушева В. В.

№ 040671



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Якушева В. В.

10-10/007-10/001/011/2016-1981/2



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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, 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 депозитов владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община 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, западная часть поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Якушева В. Б.


10-10/001-10/001/01/2016-1998/2

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, М.П.)



Мазаяева Н. В.

№ 014138



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

Документы-основания: • Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированном 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 Питкärantsкой, полуостров Укшалонка. Земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:05:06 22 05..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мезаев Н. В.

10-10/001-10/001/01/2016-2001/2

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 10-10/001-10/001/011/2016-1976/2

Ничьи доли в общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав по состоянию на 09.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

Махеева Н. В.

№ 014145



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016
Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным
"Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015
№3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 11.02.2016 №2
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой
инвестиционный фонд 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(учетный) номер: 10:05:0062204:81
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 189 001
кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, район д.
Ууксу.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

10-10/001-10/001/011/2016-1976/2

Мельник Н. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)



Якушев 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 реитным
"Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015
№3080 от 20.11.2015
• Заявка на приобретение инвестиционных паяв для физических лиц от 11.02.2016 №2

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

Вид права: Общая долевая собственность.

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись и п.)

Джушва В. В.

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

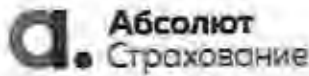
(подпись, и.п.)



Якушева В. В.

№ 040669

Документы на Оценщика и организацию



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728175
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-000573/16-2
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000573/16 от 08.11.2016г. и Дополнительное соглашение №2 к Договору страхования от 24.07.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ: *Марулина Юлия Александровна*

АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: *Смоленская область, г. Вязьма, ул. Строителей, д. 8, кв. 49*

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: *30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*

ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: *30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*

ФРАНШИЗА: *Не установлена*

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: *10 134 (Десять тысяч сто тридцать четыре) рубля*

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: *Единовременно, безналичным платежом*

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): *с «24» июля 2017 г. по «27» декабря 2017 г.*

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: *Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.*

Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: *Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.*

Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".

2. Заявление Страхователя о внесении изменений в Договор страхования от 24.07.2017г.

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

Страхователь:
Марулина Юлия Александровна

(Поталова Е.Ю.)
М.П.
«24» июля 2017г.

(Марулина Ю.А.)
«24» июля 2017г.

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01417

Выдано 10.04.2017 г.

МАРУЛИНА
Юлия Александровна

Паспорт 66 17 878168, выдан 17.03.2017 г.
МО УФМС России по Смоленской области в гор. Вязьма

является членом

Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 28.01.2016

за регистрационным № 1417.67

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

ПОЛИС № 022-073-000627/17

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000627/17 от 20.02.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2017г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.10/1, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «20» марта 2017 г. по «19» марта 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заемщику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявления на страхование ответственности оценщиков от 20.02.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции обязательного страхования
на основании Доверенности №35176 от 18.07.2016г.

М.П.
«20» февраля 2017г.



Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«ОЗФ ГРУПП»
Директор на основании Устава

М.П.
«20» февраля 2017г.



(Черников А.Ю.)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

24 апреля 2014 г.

№ 00022

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«ОЗФ ГРУПП»

ИНН 7732507360

Адрес: 101000, г. Москва
ул. Маросейка, дом 10/1, стр.1

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Президент НП «ГПЭО»



Е.Л. Палочкин

В СЛУЧАЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА ДАННОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО ПРЕДСТАВЛЯЕТ ИНТЕРЕСАМИ ЧЛЕНА НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Прошито и пронумеровано,

Стр. 150

Отчет № 50/12

«21» 12 2017 г.

Директор

(Черников А.Ю.)

