

# **Отчет №463/18/09**

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

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №9 от 25.01.2022 г.  
к Договору №463/18 от 13.07.2018 г.  
Задание № 8 на проведение оценки имущества от 25.01.2022 г.

Дата составления  
Отчета:

05.02.2022 г.

Заказчик:

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

2022 г.

## Оглавление

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №463/18/09</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ</b> .....  | <b>8</b>  |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....  | 8         |
| 1.1.1. <i>Объект исследования</i> .....   | 8         |
| 1.1.2. <i>Цель оценки</i> .....   | 8         |
| 1.1.3. <i>Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i> .....   | 8         |
| 1.1.4. <i>Определяемый вид справедливой (рыночной) стоимости</i> .....  | 9         |
| 1.1.5. <i>Дата оценки (определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки)</i> .....  | 9         |
| 1.1.6. <i>Срок проведения оценки</i> .....  | 9         |
| 1.1.7. <i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i> .....   | 9         |
| 1.1.8. <i>Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата</i> .....   | 10        |
| 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....  | 10        |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ .....   | 11        |
| 1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....  | 12        |
| 1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 13        |
| 1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА .....   | 13        |
| 1.7. ФОРМА ОТЧЕТА .....   | 13        |
| 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....  | 13        |
| 1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....  | 14        |
| 1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....  | 15        |
| <b>2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)</b> .....   | <b>17</b> |
| 2.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ .....  | 17        |
| 2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....  | 22        |
| 2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....   | 22        |
| 2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 22        |
| <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i> .....  | 23        |
| 2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 26        |
| 2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....                         | 36        |
| 2.6.1. <i>О текущей ситуации в российской экономике. ОКТЯРЬ-НОЯБРЬ 2021 года.</i> .....   | 36        |
| 2.6.2. <i>Обзор рынка земельных участков Тверской области.</i> .....  | 39        |
| 2.6.3. <i>Обзор рынка земельных участков Республики Карелия.</i> .....  | 43        |
| <b>3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b> .....  | <b>52</b> |
| 3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....  | 52        |
| 3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 52        |
| 3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....   | 52        |
| 3.3.1. <i>Затратный подход</i> .....  | 52        |
| 3.3.2. <b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b> .....  | 53        |
| 3.3.3. <b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b> .....   | 56        |
| 3.3.4. <b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....  | 58        |
| 3.4. <b>РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....   | 59        |
| <b>4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....   | <b>83</b> |
| 4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....  | 83        |
| 4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ .....   | 86        |
| 4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ .....  | 87        |
| <b>5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ</b> .....  | <b>91</b> |

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №463/18/09

|  |  |
|--|--|
| <i>Объект оценки:</i>  | Комплекс земельных участков общей площадью 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он     |
| <i>Цель и предполагаемое использование результатов оценки:</i>         | Определение справедливой стоимости для целей составления отчетности паевого инвестиционного фонда и принятия управленческих решений (совершения сделок с указанными объектами)               |
| <i>Основание для проведения оценки:</i>                                | Дополнительное соглашение №9 от 25.01.2022 г. к Договору №463/18 от 13.07.2018 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества Задание № 8 на проведение оценки имущества от 25.01.2022 г. |
| <i>Вид стоимости:</i>  | Справедливая (рыночная) стоимость  |
| <i>Оцениваемые права:</i>  | Право собственности  |
| <i>Заказчик:</i>   | АО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля», в лице Генерального директора Баранова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава   |
| <i>Оценщик:</i>  | ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26   |
| <i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i> | Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7.   |
| <i>Дата оценки:</i>  | 05.02.2022 г.  |
| <i>Дата осмотра:</i>   | 25.01.2022 г.  |
| <i>Номер и дата составления отчета:</i>                                | №463/18/09 от 05.02.2022 г.  |

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

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

### **ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 05.02.2022 г., составляет:

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                           | Вид разрешенного использования / категория земель                            | Результат оценки стоимости в руб. РФ <sup>1</sup> |
|-------|-------------------|----------------|--|--|---|
| 1     | 69:26:0000022:81  | 110 998,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток         | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 2 395 159,00                                      |
| 2     | 69:26:0000022:85  | 102 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток           | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 2 795 269,00                                      |
| 3     | 69:26:0000022:86  | 289 002,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 7 919 984,00                                      |
| 4     | 69:26:0000022:87  | 139 001,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока  | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 3 809 267,00                                      |
| 5     | 69:26:0000022:88  | 216 003,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока  | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 5 919 476,00                                      |
| 6     | 69:26:0000022:89  | 223 001,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 6 111 253,00                                      |
| 7     | 69:26:0000022:91  | 200 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север           | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 4 315 680,00                                      |
| 8     | 69:26:0000022:97  | 280 986,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 7 700 309,00                                      |
| 9     | 69:26:0000022:98  | 323 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока                                  | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 8 851 686,00                                      |
| 10    | 69:26:0000022:101 | 33 002,00      | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 904 407,00  |

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

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                            | Вид разрешенного использования / категория земель                            | Результат оценки стоимости в руб. РФ <sup>1</sup> |
|-------|-------------------|----------------|---|--|---|
| 11    | 69:26:0000022:102 | 134 997,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 3 699 539,00                                      |
| 12    | 10:10:0160213:111 | 133 102,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 2 025 812,00                                      |
| 13    | 10:10:0160213:119 | 103 877,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля  | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения             | 1 581 008,00                                      |
| 14    | 10:05:0042507:226 | 25 067,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07 | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 343 368,00  |
| 15    | 10:05:0042507:147 | 289 488,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07      | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 3 965 407,00                                      |
| 16    | 10:05:0042501:296 | 137 605,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпихта   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 1 528 874,00                                      |
| 17    | 10:05:0042507:228 | 31 916,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянрви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07 | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 354 606,00  |
| 18    | 10:05:0042502:165 | 269 053,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 4 094 987,00                                      |
| 19    | 10:05:0042506:126 | 249 405,00     | Республика Карелия, Питкярантский район   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 3 795 944,00                                      |
| 20    | 10:05:0042501:312 | 109 593,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпихта   | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения              | 1 217 644,00                                      |
| 21    | 10:05:0042506:128 | 13 000,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.                             | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения              | 144 438,00  |
| 22    | 10:05:0030401:144 | 279 519,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                             | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения             | 4 254 279,00                                      |
| 23    | 10:05:0030401:143 | 279 999,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                             | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения              | 4 261 585,00                                      |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                        | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Результат оценки стоимости в руб. РФ <sup>1</sup>  |
|-------|-------------------|----------------|---|---|--|
| 24    | 10:05:0030401:141 | 80 516,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01          | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 225 454,00   |
| 25    | 10:05:0030401:148 | 1 080 571,00   | Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01 | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 12 005 792,00  |
| 26    | 10:05:0062205:96  | 100 000,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05 | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 522 000,00   |
| 27    | 10:05:0062205:95  | 255 521,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05     | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 3 889 030,00   |
| 28    | 10:10:0160213:171 | 42 521,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари  | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 647 170,00   |
| 29    | 10:05:0020607:134 | 359 681,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.                          | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 3 996 272,00   |
| 30    | 10:05:0062204:80  | 108 244,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.  | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 202 656,00   |
| 31    | 10:05:0062204:81  | 189 001,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 2 099 915,00   |
|       | <b>Итого:</b>     |                |   |   | <b>108 578 270,00 руб.<br/>(Сто восемь миллионов пятьсот семьдесят восемь тысяч двести семьдесят) рублей</b> |

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

Главный эксперт

Генеральный директор

ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



/Е.С. Дуленкова /

/Р.Г. Борисычев/

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| Параметры  | Характеристика  |
|--|---|
| Объект оценки  | Комплекс земельных участков общей площадью 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он  |
| Улучшения земельных участков   | Отсутствуют   |
| Субъект права  | Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Тверская земля» под управлением АО «ГФТ ПИФ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Вид права  | Общая долевая собственность   |
| Вид права, учитываемый в настоящем Отчете                                | Собственность   |
| Дата оценки  | 05.02.2022 г.   |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |   |
| • Затратный  | Не применялся   |
| • Сравнительный  | 108 578 270,00  |
| • Доходный   | Не применялся   |

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

# 1. Сведения об Отчете

## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 1.1.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Таблица 1. Объект оценки

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

### 1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

#### **1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ**

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

Датой определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки является 05.02.2022 г. Все расчеты выполнены на дату определения справедливой (рыночной) стоимости.

#### **1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта проводились в период с 25.01.2022 г. по 05.02.2022 г.

#### **1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

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

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

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

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

#### **1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ**

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

**Таблица 2. Реквизиты Заказчика**

| <b>Реквизит</b>                                     | <b>Значение</b>   |
|---|---|
| Организационно-правовая форма и полное наименование | АО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля»                                       |
| Местоположение                                      | 117246, Москва, Научный пр-д, д.8 стр.1, этаж 4, помещение XVII, комната 8, офис 401Б |
| ОГРН  | 1057747709920   |
| ИНН   | 7719561939  |

| Реквизит             | Значение   |
|----------------------|--|
| КПП                  | 772801001  |
| Банковские реквизиты | р/с 40701810300000000207<br>в Банк ГПБ (АО)<br>к/с 30101810200000000823<br>БИК 044525823 |

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

*Таблица 3. Реквизиты Оценщика*

| Реквизит  | Значение   |
|---|--|
| ФИО специалиста   | <i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i>   |
| Категория   | -  |
| Стаж в оценочной деятельности   | <i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – с 2005 года.</i>  |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | <i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Диплом: Московский государственный университет экономики статистики и информатики, 2005 г., ВСВ 1990326 от 15 июня 2005 г.<br/>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №028639-1 от 25 августа 2021 г. на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №214</i> |

| Реквизит   | Значение  |
|--|---|
| Паспортные данные  | <i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> , серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.   |
| Сведения о членстве в СРО  | <i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> является членом саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», зарегистрированная Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков «08» августа 2007 года, регистрационный № 0004, имеющей место нахождения: индекс 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10 (включен в реестр оценщиков «22» октября 2021 года за регистрационным номером С-1073)   |
| Свидетельство о членстве в СРО   | <i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> свидетельство № С-1073 от 22.10.2021 г.  |
| Наименование страховой компании  | СПАО «ИНГОССТРАХ»   |
| Реквизиты договора страхования ответственности   | <i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> № 433-115407/21 от «17» ноября 2021 г.   |
| Реквизиты страхового свидетельства   | <i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> № 433-115407/21.   |
| Сумма страхования гражданской ответственности  | <i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i> – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.  |
| Период страхования   | с «03» декабря 2021 года по «02» декабря 2022 года  |
| <b>Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>   |   |
| Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор                                    | Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг»<br>Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А.<br>Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8.<br>Тел. 8 (495) 226 03 26.<br>ИНН / КПП 7725739271 / 772501001<br>р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО<br>к/с 30101810100000000664<br>БИК 044583664.<br>Данные о страховании деятельности.<br>Наименование страховой компании: ОСАО «ИНГОСТРАХ».<br>Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-096434/21 от 29 октября 2021 г.<br>Период страхования: с 30 октября 2021 г. по 29 октября 2022 г.<br>Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей) |
| <b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах</b> |   |
| Сторонние организации и специалисты не привлекались  |   |

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

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

#### 1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №9 от 25.01.2022 г. к Договору № 463/18 от «13» июля 2018 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между АО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская земля» в лице Генерального директора Баранова Дмитрия Александровича, действующего на основании

Устава с одной стороны, и ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с другой стороны.

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

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

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

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

### **1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА**

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 463/18/09. Датой составления Отчета является 05.02.2022 г.

### **1.7. ФОРМА ОТЧЕТА**

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

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

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

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

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

## ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Информационное агентство «CBONDS» (<http://www.cbonds.info/ru/rus>);
2. Официальный сайт Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru));
3. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2014 год и плановый период 2015-2016 годов;
4. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭР РФ, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru));
5. Коммерческая информация компаний (прайс–листы, коммерческие предложения);
6. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

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

## ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

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

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

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

## 1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

*Таблица 4. План процесса оценки*

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

*Таблица 5. Анализ предоставленной Заказчиком информации*

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

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

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

### **2.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ**

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

Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в следующей таблице.

**Таблица 6. Перечень и состав объектов оценки**

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

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

| № п/п | Собственник                   | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                        | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Удаленность от областного центра | Близость к водным объектам |
|-------|-------------------------------|-------------------|----------------|---|---|----------------------------------|----------------------------|
| 19    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0042506:126 | 249 405,00     | Республика Карелия, Питкярантский район   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | до 50 км                         | до 1 км                    |
| 20    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0042501:312 | 109 593,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха   | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | до 50 км                         | более 1 км                 |
| 21    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0042506:128 | 13 000,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.                         | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | до 50 км                         | более 1 км                 |
| 22    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0030401:144 | 279 519,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                         | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | до 1 км                    |
| 23    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0030401:143 | 279 999,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                         | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | до 50 км                         | до 1 км                    |
| 24    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0030401:141 | 80 516,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01          | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | до 1 км                    |
| 25    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0030401:148 | 1 080 571,00   | Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01 | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | более 1 км                 |
| 26    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0062205:96  | 100 000,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05 | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | до 1 км                    |

| № п/п | Собственник                   | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                    | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Удаленность от областного центра | Близость к водным объектам |
|-------|-------------------------------|-------------------|----------------|---|---|----------------------------------|----------------------------|
| 27    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0062205:95  | 255 521,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05 | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | до 50 км                         | до 1 км                    |
| 28    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:10:0160213:171 | 42 521,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари  | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | до 1 км                    |
| 29    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0020607:134 | 359 681,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.                      | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | до 50 км                         | более 1 км                 |
| 30    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0062204:80  | 108 244,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.  | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | более 1 км                 |
| 31    | ЗПИФ рентный «Тверская земля» | 10:05:0062204:81  | 189 001,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | до 50 км                         | более 1 км                 |

## **2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ**

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

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

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

## **2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Категории земель.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

### ***Тверская область***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ежегодно Верхневолжье посещают порядка полутора миллионов гостей.

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

# РАМЕШКОВСКИЙ РАЙОН



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

Территория района занимает 251 065 га.

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

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

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

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

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

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

и экстремального туризма. Далее, ряд объектов, отличающихся стандартным для Тверской области набором природных и историко-культурных факторов. Но, расположение района вблизи областного центра является положительным моментом для развития рекреации и познавательного туризма. Перспективным направлением является охота.

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

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

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

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

#### ***Республика Карелия***

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

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

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

#### **Население Карелии**

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

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

#### **Административное устройство**

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

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

## Экономика

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

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

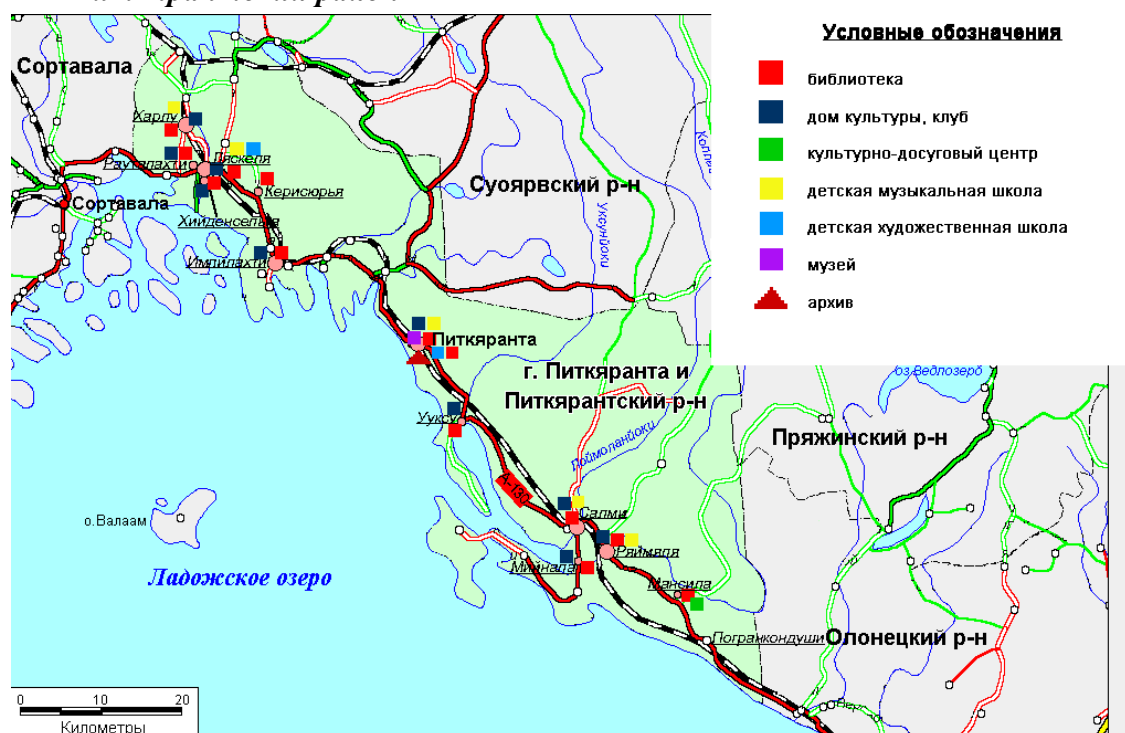
Из полезных ископаемых в Карелии добывают шунгит, сырье, строительный камень, песок. На территории республики много ГЭС, что объясняется большим количеством рек. Всего в Карелии 18 ГЭС, на долю которых приходится более 70% электроэнергии, вырабатываемой в регионе.

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

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

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

### Питкярантский район



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

### **История**

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

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

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

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

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

### **Население и административное устройство**

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

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

*Таблица 7. Населенные пункты Питкярантского района*

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

### **Рельеф и климат**

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

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

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

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

#### Экономика и транспорт

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

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

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

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

### 2.6.1. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. ОКТЯРЬ-НОЯБРЬ 2021 ГОДА.<sup>2</sup>

1. Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.

2. Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.

3. В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).

4. В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбериндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.

5. Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн человек (70,7 млн человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10мес19).

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

7. Расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы

<sup>2</sup> Источник информации: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012\\_econ.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012_econ.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7)

бюджетной системы (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн рублей (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд долл. США в январе–ноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

### Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года  | 11мес21 | 11мес21 / 11мес19 | нояб.21 | нояб.21 / нояб. 19 | окт.21 | IIIкв21 | IIIкв21 / IIIкв19 | сент.21 | авг.21 | июл.21 | IIкв21 | IIкв21 | 2020    | 2019 |
|--|---------|-------------------|---------|--------------------|--------|---------|-------------------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|------|
| <b>Экономическая активность</b>  |         |                   |         |                    |        |         |                   |         |        |        |        |        |         |      |
| <b>ВВП*</b>  | 4,7     | 1,5               | 5,2*    | 3,2                | 4,8*   | 4,3     | 0,9               | 3,7*    | 4,1*   | 5,0*   | 10,5   | -0,7   | -2,7    | 2,2  |
| Сельское хозяйство   | -1,1    | 0,2               | 12,9    | 10,8               | 5,5    | -6,2    | -3,4              | -5,8    | -10,8  | 1,0    | 0,0    | 0,4    | 1,5     | 4,3  |
| Строительство  | 5,5     | 5,5               | 6,9     | 7,5                | 0,0    | 5,0     | 6,2               | 0,1     | 6,2    | 9,3    | 10,7   | 0,2    | 0,1     | 2,1  |
| Розничная торговля   | 7,5     | 4,0               | 3,1     | 0,6                | 4,3    | 5,5     | 4,7               | 5,8     | 5,4    | 5,3    | 23,6   | -1,4   | -3,2    | 1,9  |
| Платные услуги населению   | 18,1    | -0,1              | 14,9    | 1,6                | 15,1   | 18,0    | 0,9               | 14,9    | 17,2   | 23,4   | 52,4   | -3,2   | -14,8   | 0,6  |
| Общественное питание   | 24,2    | -4,0              | 10,6    | -8,4               | 12,8   | 20,8    | -3,0              | 14,2    | 18,9   | 31,8   | 102,4  | -5,0   | -22,6   | 4,9  |
| Грузооборот транспорта   | 5,7     | 0,3               | 5,8     | 3,9                | 5,5    | 6,8     | 1,3               | 5,1     | 6,0    | 9,3    | 10,1   | 0,5    | -4,9    | 0,7  |
| Инвестиции в основной капитал  | 7,6**   | 4,3**             | -       | -                  | -      | 7,8     | 2,4               | -       | -      | -      | 11,0   | 2,0    | -1,4    | 2,1  |
| Промышленное производство  | 5,2     | 2,4               | 7,0     | 5,9                | 7,4    | 6,2     | 1,5               | 6,9     | 4,6    | 7,2    | 9,7    | -1,3   | -2,1    | 3,4  |
| Добыча полезных ископаемых   | 4,3     | -2,6              | 10,2    | 2,2                | 10,9   | 9,2     | -3,0              | 9,0     | 6,6    | 12,0   | 7,6    | -7,0   | -6,6    | 3,4  |
| Обрабатывающие производства  | 5,2     | 5,6               | 5,3     | 9,2                | 4,5    | 3,9     | 4,5               | 5,1     | 2,9    | 3,7    | 11,1   | 0,9    | 1,4     | 3,6  |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>  |         |                   |         |                    |        |         |                   |         |        |        |        |        |         |      |
| <b>Реальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года              | 2,7***  | 5,2***            | -       | -                  | 0,6    | 2,0     | 3,8               | 2,0     | 1,5    | 2,2    | 5,5    | 1,6    | 3,8     | 4,8  |
| <b>Номинальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года           | 9,2***  | 15,3***           | -       | -                  | 8,8    | 9,0     | 14,9              | 9,6     | 8,3    | 8,8    | 11,8   | 7,2    | 7,3     | 9,5  |
| <b>Реальные денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | 4,4**   | 1,3**             | -       | -                  | -      | 7,6     | 3,6               | -       | -      | -      | 8,5    | -3,5   | -1,4*** | 1,7  |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,1**   | 0,5**             | -       | -                  | -      | 8,1     | 3,0               | -       | -      | -      | 7,4    | -3,7   | -2,0*** | 1,0  |
| <b>Численность рабочей силы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | 0,6     | 0,0               | 0,1     | -1,0               | 0,7    | 0,5     | -0,1              | 0,4     | 0,4    | 0,7    | 0,9    | 0,4    | -0,6    | -1,0 |
| млн чел.   | 75,3    | -                 | 75,4    | -                  | 75,5   | 75,6    | -                 | 75,6    | 75,6   | 75,5   | 75,3   | 75,0   | 74,9    | 75,4 |
| млн чел. (SA)  | 75,4    | -                 | 74,9    | -                  | 75,2   | 75,2    | -                 | 75,2    | 75,2   | 75,3   | 75,5   | 75,6   | -       | -    |
| <b>Численность занятых</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года                    | 1,5     | -0,3              | 2,1     | -0,6               | 2,8    | 2,6     | -0,1              | 2,6     | 2,5    | 2,6    | 2,0    | -0,6   | -1,9    | -0,8 |
| млн чел.   | 71,7    | -                 | 72,2    | -                  | 72,3   | 72,2    | -                 | 72,3    | 72,3   | 72,0   | 71,5   | 70,8   | 70,6    | 71,9 |
| млн чел. (SA)  | 71,7    | -                 | 71,7    | -                  | 71,9   | 71,8    | -                 | 71,8    | 71,7   | 71,8   | 71,7   | 71,5   | -       | -    |
| <b>Численность безработных</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года                | -14,9   | 5,9               | -29,9   | -7,8               | -30,3  | -29,7   | 0,6               | -31,5   | -30,2  | -27,5  | -16,7  | 21,4   | 24,7    | -5,3 |
| млн чел.   | 3,7     | -                 | 3,2     | -                  | 3,3    | 3,4     | -                 | 3,3     | 3,4    | 3,4    | 3,7    | 4,2    | 4,3     | 3,5  |
| млн чел. (SA)  | 3,7     | -                 | 3,2     | -                  | 3,3    | 3,4     | -                 | 3,3     | 3,4    | 3,5    | 3,8    | 4,1    | -       | -    |
| <b>Уровень занятости</b><br>в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)            | 59,3    | -                 | 59,6    | -                  | 59,7   | 59,5    | -                 | 59,6    | 59,5   | 59,5   | 59,3   | 58,9   | -       | -    |
| <b>Уровень безработицы</b><br>в % к рабочей силе                                       | 4,9     | -                 | 4,3     | -                  | 4,3    | 4,4     | -                 | 4,3     | 4,4    | 4,5    | 4,9    | 5,6    | 5,8     | 4,6  |
| SA   | 4,9     | -                 | 4,2     | -                  | 4,3    | 4,5     | -                 | 4,4     | 4,6    | 4,7    | 5,0    | 5,5    | -       | -    |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России.

\*\*9 месяцев 2021 г.

\*\*\*10 месяцев 2021 г.

## Показатели промышленного производства

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | нояб.21 | нояб.21 /<br>нояб.19 | окт. 21 | III кв. 21 | сент.21 | авг. 21 | июл.21 | II кв. 21 | I кв. 21 | 2020  |
|---|---------|----------------------|---------|------------|---------|---------|--------|-----------|----------|-------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | 7,0     | 5,9                  | 7,4     | 6,2        | 6,9     | 4,6     | 7,2    | 9,7       | -1,3     | -2,1  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | 10,2    | 2,2                  | 11,1    | 9,2        | 9,0     | 6,6     | 12,0   | 7,6       | -7,0     | -6,6  |
| добыча угля   | 11,4    | 3,3                  | 8,8     | 5,1        | 6,1     | 4,2     | 4,9    | 7,2       | 9,3      | -6,2  |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | 8,9     | -2,0                 | 8,9     | 7,9        | 8,1     | 4,8     | 10,9   | 5,5       | -9,4     | -8,0  |
| добыча металлических руд  | 2,0     | 6,2                  | 1,5     | 1,8        | 2,5     | 2,8     | 0,1    | -0,7      | -0,2     | 2,5   |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | -19,0   | -13,0                | 7,9     | 14,0       | -4,0    | 23,0    | 32,9   | 55,8      | 2,4      | -13,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | 32,7    | 38,5                 | 32,1    | 21,1       | 23,5    | 14,7    | 20,8   | 20,1      | 1,1      | 3,6   |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | 5,3     | 9,2                  | 5,0     | 3,9        | 5,1     | 2,9     | 3,7    | 11,1      | 0,9      | 1,4   |
| пищевая промышленность  | 7,8     | 7,3                  | 3,8     | 4,7        | 2,6     | 6,1     | 5,8    | 3,3       | 0,4      | 2,8   |
| в т.ч.  |         | 0,0                  |         |            |         |         |        |           |          |       |
| пищевые продукты  | 6,5     | 6,5                  | 2,1     | 3,8        | 0,6     | 5,0     | 6,0    | 3,4       | -1,1     | 3,1   |
| напитки   | 18,6    | 11,1                 | 13,7    | 11,9       | 16,7    | 13,1    | 7,2    | 2,7       | 7,3      | 1,5   |
| табачные изделия  | -2,7    | 7,4                  | 3,7     | -1,1       | -5,5    | 5,5     | -3,9   | 2,8       | 7,0      | 2,4   |
| легкая промышленность   | 2,8     | 8,5                  | 3,2     | 1,0        | 3,6     | 2,2     | -2,4   | 17,8      | 4,2      | 1,2   |
| в т.ч.  |         | 0,0                  |         |            |         |         |        |           |          |       |
| текстильные изделия   | 0,2     | 18,3                 | 2,3     | 2,8        | 1,6     | 2,3     | 4,8    | 15,6      | 11,7     | 9,7   |
| одежда  | 2,7     | 4,9                  | 1,3     | -3,3       | 1,6     | -0,1    | -10,8  | 14,5      | 1,5      | 0,3   |
| кожа и изделия из нее   | 8,1     | -1,4                 | 10,4    | 9,8        | 13,0    | 8,6     | 7,4    | 31,6      | -2,8     | -12,6 |
| деревообрабатывающий комплекс                                   | 12,7    | 15,5                 | 8,3     | 9,3        | 8,2     | 9,7     | 10,1   | 15,4      | 2,6      | 1,2   |
| в т.ч.  |         | 0,0                  |         |            |         |         |        |           |          |       |
| обработка древесины и производство изделий из нее               | 10,1    | 14,5                 | 4,5     | 5,4        | 3,4     | 6,4     | 6,3    | 18,4      | 3,6      | -1,8  |
| бумага и бумажные изделия                                       | 11,1    | 16,2                 | 9,6     | 9,4        | 9,5     | 8,5     | 10,2   | 14,3      | 4,2      | 4,8   |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 25,0    | 14,3                 | 14,5    | 19,6       | 16,6    | 22,6    | 19,8   | 10,9      | -5,5     | -3,0  |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | 7,5     | -1,0                 | 11,9    | 5,1        | 5,3     | 5,8     | 4,1    | 8,1       | -7,1     | -5,0  |
| химический комплекс   | 5,3     | 18,8                 | 7,6     | 5,3        | 5,0     | 5,8     | 5,3    | 9,7       | 11,0     | 9,0   |
| в т.ч.  |         | 0,0                  |         |            |         |         |        |           |          |       |
| химические вещества и химические продукты                       | 5,1     | 16,0                 | 4,6     | 4,2        | 4,9     | 4,4     | 3,2    | 8,8       | 5,7      | 7,1   |
| лекарственные средства и медицинские материалы                  | 8,6     | 36,8                 | 28,5    | 12,7       | 7,1     | 15,6    | 16,7   | 4,1       | 40,1     | 21,9  |
| резиновые и пластмассовые изделия                               | 3,5     | 15,3                 | 2,2     | 3,7        | 3,4     | 3,4     | 4,3    | 17,7      | 8,2      | 6,2   |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции       | 10,6    | 15,6                 | 7,9     | 7,1        | 7,4     | 7,2     | 6,7    | 14,0      | -2,7     | 0,2   |
| металлургический комплекс                                       | 2,9     | 7,9                  | 0,7     | 1,8        | 4,5     | -2,2    | 2,1    | 8,9       | -3,6     | -0,9  |
| в т.ч.  |         | 0,0                  |         |            |         |         |        |           |          |       |
| металлургия   | 6,8     | 5,9                  | -0,3    | 1,9        | 4,2     | 0,3     | 1,1    | 2,5       | -2,4     | -2,6  |
| готовые металлические изделия                                   | -8,8    | 11,3                 | 3,6     | 1,4        | 5,3     | -10,1   | 5,1    | 28,6      | -7,4     | 4,5   |
| машиностроительный комплекс                                     | 5,2     | 15,2                 | 4,0     | 2,9        | 8,3     | 1,6     | -0,1   | 27,4      | 12,1     | 2,4   |
| в т.ч.  |         | 0,0                  |         |            |         |         |        |           |          |       |
| компьютеры, электроника, оптика                                 | 33,5    | 41,8                 | -10,8   | -7,3       | 13,4    | -23,5   | -8,6   | 19,8      | 5,8      | 3,4   |
| электрооборудование   | 5,7     | 6,2                  | -1,8    | 0,8        | -1,0    | -0,8    | 4,7    | 14,0      | 6,7      | -0,8  |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки             | -3,0    | 18,0                 | 17,4    | 13,7       | 22,2    | 6,0     | 13,7   | 15,0      | 2,7      | 10,0  |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                         | -6,9    | 0,7                  | -16,5   | 1,3        | -9,2    | 7,0     | 9,8    | 73,9      | 15,6     | -12,2 |
| прочие транспортные средства и оборудование                     | -5,7    | 3,4                  | 20,9    | 6,7        | 9,6     | 16,2    | -7,5   | 19,4      | 21,4     | 6,6   |
| прочие производства   | -5,8    | 3,8                  | -1,7    | -2,4       | -2,1    | -0,8    | -4,4   | 15,5      | 3,7      | 10,9  |
| в т.ч.  |         | 0,0                  |         |            |         |         |        |           |          |       |
| мебель  | 0,6     | 14,8                 | -0,6    | 7,4        | -0,7    | 13,0    | 11,0   | 48,3      | 21,4     | 6,8   |
| прочие готовые изделия  | -8,6    | 5,1                  | -0,5    | -2,2       | 3,2     | -1,2    | -8,5   | 14,0      | 11,2     | 0,6   |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                            | -6,8    | 1,2                  | -2,2    | -4,6       | -3,2    | -3,8    | -7,1   | 8,5       | -1,4     | 13,4  |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>               | 3,9     | 1,0                  | 8,3     | 7,8        | 9,6     | 6,8     | 6,8    | 7,0       | 8,2      | -2,4  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>         | 10,0    | 22,8                 | 7,4     | 14,0       | 11,7    | 12,7    | 17,9   | 30,1      | 13,4     | 2,1   |

## Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/b230b42856493d2f0fca9b34cc05bf35/20211229.pdf>

## 2.6.2. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Рынок земель сельхозназначения развивается наиболее динамично. В 2003-2005 года на территории Тверской области проводилась активная скупка земельных долей у работников сельхозпредприятий. Многие доли впоследствии были выделены в самостоятельные участки

и выставлены на продажу. Участки сельхозназначения продаются для использования в нескольких целях:

1) расположенные в живописных местах и в непосредственной близости от крупных водоемов предлагаются под строительство баз отдыха, дачных поселков, частных усадеб; наименее удаленные от Твери и на границах с Московской областью – под строительство коттеджных поселков с центральной инфраструктурой;

2) расположенные вблизи крупных автодорог и транспортных развязок – под организацию складских и производственных предприятий; расположенные непосредственно вдоль крупных автодорог – под использование для ведения «придорожного бизнеса» (строительство АЗС, мотелей, кафе, стоянок и т.п.);

3) для ведения сельскохозяйственного производства.

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

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

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

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

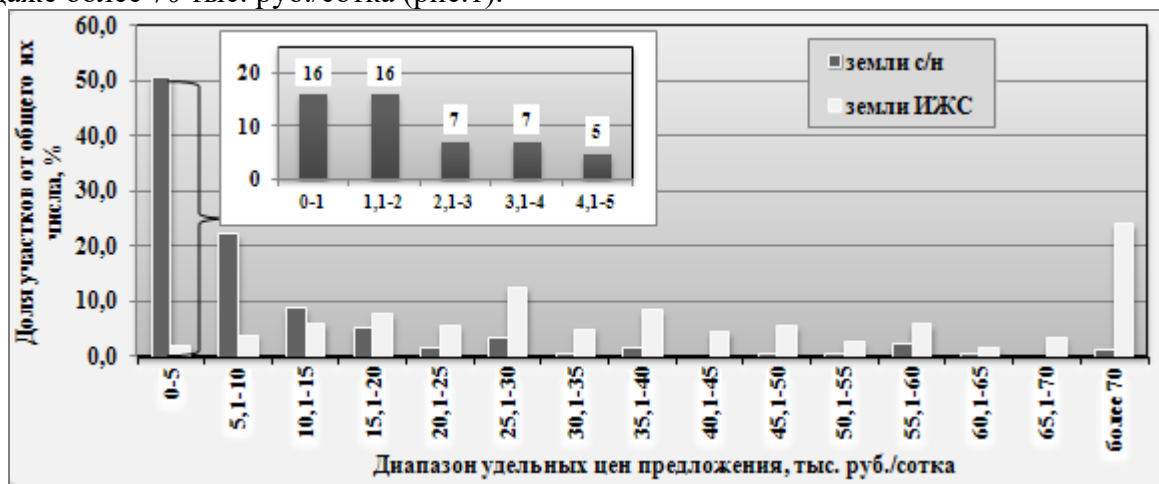


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

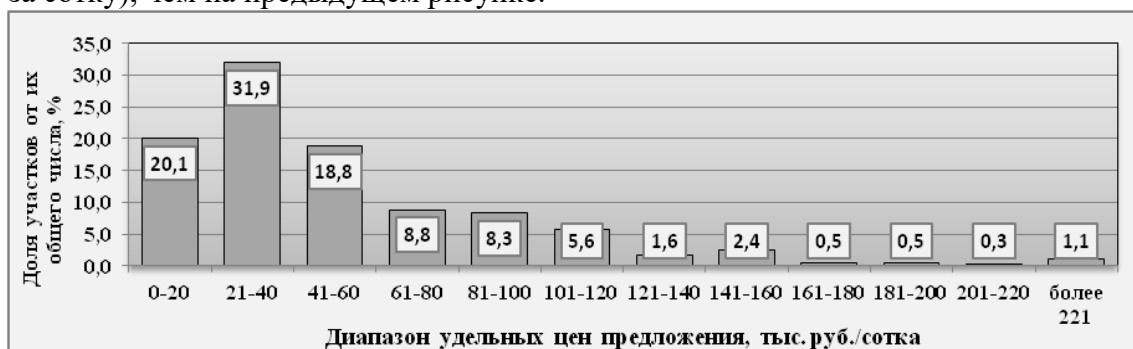


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

Таблица 8. Интервалы стоимости земельных участков

| Объект исследования      | Среднее значение | Максимальное значение | Минимальное значение |
|--------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| Цена продажи, руб./сотка | 2 883            | 4 286                 | 1 778                |

Таблица 9. Предложения о продаже земельных участков Тверской области<sup>3</sup>

| № п/п | Местоположение  | Описание объекта-аналога  | Площадь, сотка | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./сотка | Источник  |
|-------|---|---|----------------|-----------------|-----------------------|---|
| 1     | Рамешки, Тверская область   | Земля 40 соток, каждый по 20 соток, рядом речка, деревня, живописные места, 2 участка ровной формы, готов обсуждать условия и цены  | 40             | 100 000         | 2 500                 | <a href="https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2641582684">https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2641582684</a> |
| 2     | Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, Заручье деревня               | Современная жилая деревня. Удобный участок. 5 км до Великого Озера.   | 18             | 74 000          | 4 111                 | <a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/251470768/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/251470768/</a>   |
| 3     | Тверская область, Рамешковский район, деревня Перелог, деревня                    | Продам землю под строительство жилого дома и прочее. участок ровный поверхности, обкошен, огорожен небольшим дер. Забором по периметру. Рядом подведена ветка газа и электричество. О цене договоримся. Если нужно фото скину по запросу. Продаю из-за ненадобности. Надоело ждать покупателя снизил цену с 60к на 40 | 15             | 40 000          | 2 667                 | <a href="https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-rameshki-3034737997">https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-rameshki-3034737997</a> |
| 4     | Тверская область, Рамешковский район, деревня Шибаниха, Рамешки, Тверская область | Тип: Участок. Расстояние от центра: 25 км. Площадь: 28 соток. Цена: 120 000. Цена за сотку: 4 286 руб. Тип объекта: Земли поселений   | 28             | 120 000         | 4 286                 | <a href="https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2316250375">https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2316250375</a> |
| 5     | Тверская область, Бологовский район, Ригодищи деревня                             | Продается земельный участок один гектар категория земель: ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. С/П КАФТИНСКОЕ, рядом деревня Заозерье. Участок расположен в прекрасном месте на берегу озера, в окружении леса. Рядом с участком есть газ и электричество. Возможно подключение                                    | 26,09          | 46 380          | 1 778                 | <a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/203716339/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/203716339/</a>   |
| 6     | Тверская область, Бологовский район, Березовский Рядок деревня                    | Участок на берегу реки Мста. Проезд по трассе Москва-Санкт Петербург, есть платные-скоростные участки. Живописное место. Сосновый бор, речка, есть дикий зверь. В Удомле и Бологое вся инфраструктура: магазины, клубы, детские сады, школы, спортивный сектор.   | 550            | 1 000 000       | 1 818                 | <a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/179368506/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/179368506/</a>   |
| 7     | Тверская область, Рамешковский район, Высоково с/пос, Лахино деревня              | Рамешковском районе, сельском поселении Высоково, недалеко от д. Лахино. В непосредственной близости протекает река Медведица, сосновый бор. В деревне Лахино проведен газ, 2 магазина, есть автобусное сообщение.  | 1 020          | 2 500 000       | 2 451                 | <a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/192727979/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/192727979/</a>   |
| 8     | Тверская область, Бологовский район, Заозерье деревня                             | Продается земельный участок один гектар категория земель: ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. С/П КАФТИНСКОЕ, рядом деревня Заозерье. Участок расположен в прекрасном месте на берегу озера, в окружении леса. Рядом с участком есть газ и электричество. Возможно подключение.                                   | 100            | 250 000         | 2 500                 | <a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/257731464/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/257731464/</a>   |

<sup>3</sup> Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

| № п/п | Местоположение                                      | Описание объекта-аналога  | Площадь, сотка | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./сотка | Источник  |
|-------|---|---|----------------|-----------------|-----------------------|---|
| 9     | Тверская область, Бологовский район, Дачный поселок | Земельный участок с временным строением. Круглогодичный подъезд. Находится в 39 км от города Бологое, можно добраться на общественном транспорте до п. Дачный далее до 1,5 км пешком. Коммуникаций нет. Тихое место для отдыха на природе. Рыбалка, охота, прогулки по лесу, летом можно собирать грибы и лесные ягоды. | 150            | 450 000         | 3 000                 | <a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/201380950/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/201380950/</a> |
| 10    | Тверская область, Весьегонский р-н, д. Дюдиково     | Продам земельный участок. д Дюдиково Красивая природа, лес, грибы, ягоды. Продовольственный магазин, в деревне  | 50             | 180 000         | 3 600                 | <a href="https://dom.mirkvartir.ru/215269987/">https://dom.mirkvartir.ru/215269987/</a>                   |
| 11    | Тверская область, Весьегонский р-н, д. Бараново     | Молога, Рыбинское водохранилище. Круглогодичный подъезд. 1-я линия воды. Участок сельхозназначения. Идеально под рыболовно-охотничью базу. Электричество по границе.  | 2 400          | 7 200 000       | 3 000                 | <a href="https://dom.mirkvartir.ru/217013957/">https://dom.mirkvartir.ru/217013957/</a>                   |

### 2.6.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ.

#### **Анализ рынка загородной недвижимости республики Карелия**

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



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

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

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

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

#### **Жилищное строительство**

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

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

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

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

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

Средняя стоимость по Карелии:

- 3-х комнатной квартиры (80 м<sup>2</sup>) в спальном микрорайоне - 3,5 млн.
- двухуровневой блок-секции (120 м<sup>2</sup>) в черте города - 6 млн.
- Индивидуального жилого дома (120 м<sup>2</sup>) в радиусе 30 км. от города, 2007-2010 года постройки - 7 млн.

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

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

#### **Земельные участки:**

Средняя стоимость участка:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10. Предложения о продаже земельных участков республики Карелия<sup>4</sup>

| № п/п | Местоположение   | Описание объекта-аналога  | Площадь, сотка | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./сотка | Источник  |
|-------|--|---|----------------|-----------------|-----------------------|---|
| 1     | Карелия респ.,<br>Лахденпохский район,<br>Мийнала поселок                              | В Лахденпохском районе, в 1 км от пос. Мийнала продается земельный участок 3,47 га под сельскохозяйственное производство. Очень живописный участок, красивые виды, асфальтированный подъезд, рядом протекает ручей, лес. В 700 м река Мийналайоки. На участке возможно подвести электричество   | 347            | 500 000         | 1 441                 | <a href="https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/262744066/">https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/262744066/</a>           |
| 2     | Карелия респ.<br>Лахденпохский район,<br>Куркиекское с/пос,<br>Пелтола поселок         | Между поселками Куркиеки и Терву находится населенный пункт Пелтола, вокруг которого растет живописный лес, имеются плодородные поля. Рядом находится Вяткикя и знаменитый своими песчаными пляжами остров Койонсаари.<br>Остров Койонсаари территория, входящая в состав национального парка Ладожские шхеры и относящаяся к Лахденпохскому району Республики Карелия. Этот курорт находится недалеко от пос. Вяткикя в бухте Терву и привлекает туристов первозданной природой: чистейшими песчаными пляжами, ласковыми водами Ладожского озера и красивейшими скалами, с которых открывается завораживающий вид. | 357            | 590000          | 1 653                 | <a href="https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/263078929/">https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/263078929/</a>           |
| 3     | Карелия респ.<br>Лахденпохский район,<br>Мийнала поселок, А-121<br>Сортавала, 231-й км | Предлагается прекрасный участок площадью 3,47 га для сельскохозяйственного использования в районе поселка Мийнала. Участок в виде подковы расположился по берегу нерестовой реки Мийналайоки - триста восемьдесят метров береговой линии. С другой стороны, земельный массив примыкает к скальной сопке. Хорошо освещенный солнцем участок. Плодородная земля. В 200 м от границ развитого поселка. Хорошее сообщение с городом Лахденпохья и Сортавала   | 347            | 650 000         | 1 873                 | <a href="https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/262744161/">https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/262744161/</a>           |
| 4     | Карелия респ.<br>Лахденпохский район,<br>Ринтала поселок                               | Земельный участок 12,8 гектар продается в районе поселка Ринтала, на границе с Ленинградской областью около леса. К массиву ведет хорошая грунтовая дорога, есть возможность подключить электричество. Участок уединенный, окружен лесом. Охота, рыбалка в речке и озерах вас взбудоражат.  | 1280           | 2 300 000       | 1 797                 | <a href="https://onrealt.ru/poselok-rintala/kypit-uchastok/36851160">https://onrealt.ru/poselok-rintala/kypit-uchastok/36851160</a> |

<sup>4</sup>Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

| № п/п | Местоположение  | Описание объекта-аналога  | Площадь, сотка | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./сотка | Источник  |
|-------|---|---|----------------|-----------------|-----------------------|---|
| 5     | Карелия респ.<br>Медвежьегорский район, Великогубское с/пос, Клементьевская деревня | земельный участок расположенный Республика Карелия, Медвежьегорский р-он, Большой Клеменецкий остров, в районе д. Петры. - Площадь участка 453 сот (4,53 га).<br>- Кадастровый номер: 10:09:0120954:65. -Участок ровный, сухой. - Категория земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. До участка есть грунтовая дорога. - Расстояние от Петрозаводска 250 км, от Медвежьегорска 90 км. - Живописное место, ходит комета на Кижы с остановкой в Сенной Губе, у каждого жителя есть личные плав средства, на полуострове есть несколько турбаз, которые так же могут доставлять до места назначения. - зимой летает вертолет, так же наземные личные зимние виды транспорта. - На данном полуострове открыт мужской монастырь. -Подходит под фермерское хозяйство. -Граничит с землями поселений | 453            | 600 000         | 1 325                 | <a href="https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/260210829/">https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/260210829/</a> |
| 6     | Карелия респ.<br>Лахденпохья  | Участок ровный, сухой, разработан, в окружении леса, с хорошим подъездом (асфальт). Подключение электричества -рядом (около 300 метров).  | 280            | 457000          | 1632                  | <a href="https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/168685765/">https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/168685765/</a> |

## ВЫДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

### Наличие оформленной документации на участок

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

### Степень освоения участка

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

### Дата предложения

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

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

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

### Снижение цены в процессе торгов

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

Таблица 1.3.2

| Населенный пункт   | Жилая        |              | Торговая     |               | Офисная      |               | Производственно-складская |                | Земельные участки |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------------------|----------------|-------------------|
|  | Аренда       | Продажа      | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа       | Аренда                    | Продажа        | Продажа           |
| <b>Крупные города</b>  |              |              |              |               |              |               |                           |                |                   |
| Воронеж  | 2-4<br>(3)   | 4-6<br>(5)   | 3-6<br>(4,5) | 6-8<br>(7)    | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)    | 5-7<br>(6)                | 8-10<br>(9)    | 8-10<br>(9)       |
| Екатеринбург   | 2-4<br>(3)   | 5-7<br>(6)   | 3-5<br>(4)   | 5-9<br>(7)    | 3-5<br>(4)   | 6-10<br>(8)   | 5-6<br>(5,5)              | 8-10<br>(9)    | 8-11<br>(9,5)     |
| Краснодар  | 2-5<br>(3,5) | 4-6<br>(5)   | 3-4<br>(3,5) | 7-9<br>(8)    | 3-6<br>(4,5) | 6-10<br>(8)   | 4-6<br>(5)                | 8-12<br>(10)   | 9-12<br>(10,5)    |
| Москва   | 3-4<br>(3,5) | 5-7<br>(6)   | 4-5<br>(4,5) | 8-10<br>(9)   | 5-6<br>(5,5) | 8-11<br>(9,5) | 4-6<br>(5)                | 8-12<br>(10)   | 8-12<br>(10)      |
| Новосибирск  | 2-4<br>(3)   | 4-7<br>(5,5) | 4-6<br>(5)   | 6-9<br>(7,5)  | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 4-7<br>(5,5)              | 8-12<br>(10)   | 8-10<br>(9)       |
| Ростов-на-Дону   | 2-3<br>(2,5) | 4-7<br>(5,5) | 4-6<br>(5)   | 9-10<br>(9,5) | 4-7<br>(5,5) | 7-11<br>(9)   | 5-8<br>(6,5)              | 9-11<br>(10)   | 10-12<br>(11)     |
| С.-Петербург   | 2-4<br>(3)   | 4-7<br>(5,5) | 4-8<br>(6)   | 6-10<br>(8)   | 3-5<br>(4)   | 8-12<br>(10)  | 6-9<br>(7,5)              | 8-12<br>(10)   | 8-13<br>(10,5)    |
| Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.  | 3,1          | 5,5          | 4,6          | 8,0           | 4,6          | 8,6           | 5,9                       | 9,7            | 9,9               |
| <b>Средние города</b>  |              |              |              |               |              |               |                           |                |                   |
| Владивосток  | 2-4<br>(3)   | 5-8<br>(6,5) | 3-6<br>(4,5) | 6-9<br>(7,5)  | 4-6<br>(5)   | 6-9<br>(7,5)  | 5-6<br>(5,5)              | 8-12<br>(10)   | 8-13<br>(10,5)    |
| Омск   | 2-4<br>(3)   | 5-7<br>(6)   | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5) | 3-6<br>(4,5) | 8-10<br>(9)   | 5-7<br>(6)                | 9-12<br>(10,5) | 9-12<br>(10,5)    |
| Севастополь  | 4-5<br>(4,5) | 8-10<br>(9)  | -            | 6-10<br>(8)   | -            | 7-10<br>(8,5) | -                         | 9-13<br>(11)   | 10-12<br>(11)     |
| Ставрополь   | 3-5<br>(4)   | 5-8<br>(6,5) | 4-5<br>(4,5) | 6-9<br>(7,5)  | 4-6<br>(5)   | 7-9<br>(8)    | 3-7<br>(5)                | 9-12<br>(10,5) | 8-12<br>(10)      |
| Тамбов   | 3-5<br>(4)   | 5-7<br>(6)   | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5) | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 5-8<br>(6,5)              | 8-11<br>(9,5)  | 10-12<br>(11)     |
| Тверь  | 3-5<br>(4)   | 4-8<br>(6)   | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)   | 6-9<br>(7,5)              | 10-12<br>(11)  | 10-12<br>(11)     |
| Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.  | 3,8          | 6,7          | 4,8          | 8,5           | 5,0          | 8,5           | 6,1                       | 10,4           | 10,7              |
| <b>Небольшие города и населенные пункты</b>  |              |              |              |               |              |               |                           |                |                   |
| Московская область в ноябре 2021 г.  | 3-6<br>(4,5) | 5-9<br>(7)   | 5-8<br>(6,5) | 9-11<br>(10)  | 6-8<br>(7)   | 9-11<br>(10)  | 6-9<br>(7,5)              | 10-12<br>(11)  | 9-13<br>(11)      |
| Примечание. В скобках указано среднее значение.<br>По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре. |              |              |              |               |              |               |                           |                |                   |

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, 2021 г.

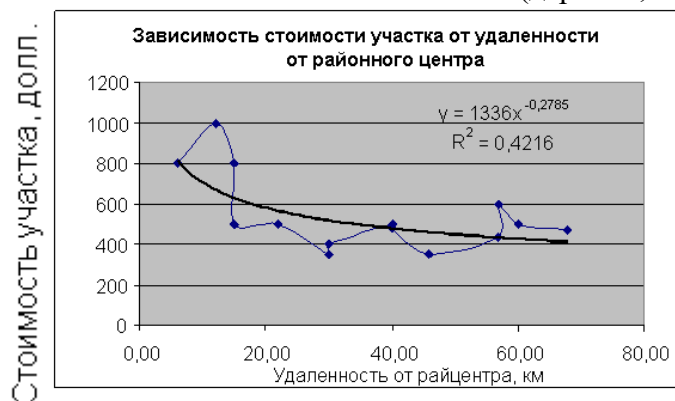
### Местоположение

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

Для оцениваемых земельных участков нами выделены следующие факторы местоположения:

Удаленность от населенных пунктов, в том числе:

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



Выявленная зависимость стоимости от удаленности от районного центра характеризуется следующей зависимостью, где  $C$  – стоимость земельного участка,  $X$  – базовая цена, а  $P$  – расстояние до районного центра.

*Водные объекты, в том числе:*

- Тип водного объекта
- Удаленность земельного участка от него

*Лесные массивы, в том числе:*

- Тип лесного массива
- Удаленность от леса

*Транспортная доступность, в том числе:*

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

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

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

#### Корректировка на площадь

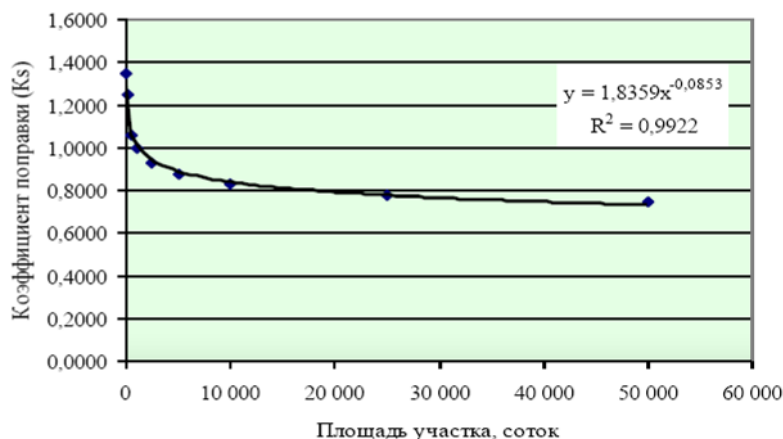
При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для определения влияния фактора «площадь» на стоимость 1 кв. м обычно используются сведения о парных продажах земельного участка. Однако, изучив данные о предложениях на рынке недвижимости Тульской области в части земельных участков сельскохозяйственного назначения в связи с недостаточностью предложений не позволило произвести данный расчет. Таким образом Оценщиком была использована зависимость цены земельных участков под промышленными объектами. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.<sup>5</sup> Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади ( $K_S$ ) в таблице №9.

<sup>5</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

**Таблица 11. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K<sub>S</sub>)**

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

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



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

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

, где

*K<sub>S</sub>* – коэффициент корректировки;

*S* – площадь земельного участка, соток.

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

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

, где

*K<sub>II</sub>* – размер корректировки на площадь земельного участка;

*C<sub>OO</sub>* – расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

*C<sub>OA</sub>* – расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

#### Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

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

**Таблица 12. Корректировка на наличие коммуникаций**

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

## **3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

### **3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

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

### **3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

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

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах Отчета.

### **3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

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

#### **3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

$PC$  – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;

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

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

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

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

$И_{ФИЗ}$  – физический износ;

$У_{ФУН}$  – функциональное устаревание;

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

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

### 3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

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

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

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

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

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

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

#### **Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

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

#### **Метод выделения**

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод распределения**

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

### 3.3.3. Доходный подход

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

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

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

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

#### **Метод капитализации земельной ренты**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

Порядок расчета стоимости активов при оценке для целей МСФО следующий:

1. По используемым (операционным) активам определяется:

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

2. По избыточным активам определяется:

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

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

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

*В практике оценки используются три подхода:*

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

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

15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».<sup>6</sup>

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»<sup>7</sup>.

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

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

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

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

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

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов недвижимости<sup>8</sup>.

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

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

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

---

<sup>7</sup> *Источник информации:* Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N1) от 20.05.2015 г.

<sup>8</sup> *Примечание:* В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

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

#### **ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

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

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

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

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

Таблица 13. Краткая характеристика объектов-аналогов, расположенных в Тверской области <sup>9</sup>

| № п/п | Местоположение  | Описание объекта-аналога  | Площадь, сотка | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./сотка | Источник  |
|-------|---|---|----------------|-----------------|-----------------------|---|
| 1     | Рамешки, Тверская область   | продам, землю 40 соток, каждый по 20 соток, рядом речка, деревня, живописные места, 2 участка ровной формы, готов обсуждать условия и цены  | 40             | 100 000         | 2 500                 | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2641582684">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2641582684</a> |
| 2     | Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, Заручье деревня               | Современная жилая деревня. Удобный участок. 5 км до Великого Озера.   | 18             | 74 000          | 4 111                 | <a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/251470768/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/251470768/</a>   |
| 3     | Тверская область, Рамешковский район, деревня Перелогои,                          | Продам землю под строительство жилого дома и прочее. участок ровный поверхности, обкошен, огорожен небольшим дер. Забором по периметру. Рядом подведена ветка газа и электричество. О цене договоримся. Если нужно фото скину по запросу. Продаю из-за ненадобности. Надоело ждать покупателя снизил цену с 60к на 40 | 15             | 40 000          | 2 667                 | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rameshki-3034737997">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rameshki-3034737997</a> |
| 4     | Тверская область, Рамешковский район, деревня Шибаниха, Рамешки, Тверская область | Тип: Участок. Расстояние от центра: 25 км. Площадь: 28 соток. Цена: 120 000. Цена за сотку: 4 286. Тип объекта: Земли поселений   | 28             | 120 000         | 4 286                 | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2316250375">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2316250375</a> |

<sup>9</sup> Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

Таблица 14. Краткая характеристика объектов-аналогов, расположенных в Республике Карелия <sup>10</sup>

| № п/п | Местоположение   | Описание объекта-аналога   | Площадь, сотка | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./сотка | Источник  |
|-------|--|--|----------------|-----------------|-----------------------|---|
| 1     | Карелия респ.<br>Лахденпохский район,<br>Мийнала поселок                               | В Лахденпохском районе, в 1 км от пос. Мийнала продается земельный участок 3,47 га под сельскохозяйственное производство. Очень живописный участок, красивые виды, асфальтированный подъезд, рядом протекает ручей, лес. В 700 м река Мийналайоки. На участке возможно подвести электричество  | 347            | 500 000         | 1 441                 | <a href="https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/262744066/">https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/262744066/</a>           |
| 2     | Карелия респ.<br>Лахденпохский район,<br>Куркиекское с/пос,<br>Пелтола поселок         | Между поселками Куркиеки и Терву находится населенный пункт Пелтола, вокруг которого растет живописный лес, имеются плодородные поля. Рядом находится Вятиккя и знаменитый своими песчаными пляжами остров Койонсаари. Остров Койонсаари территория, входящая в состав национального парка Ладожские шхеры и относящаяся к Лахденпохскому району Республики Карелия. Этот курорт находится недалеко от пос. Вятиккя в бухте Терву и привлекает туристов первозданной природой: чистейшими песчаными пляжами, ласковыми водами Ладожского озера и красивейшими скалами, с которых открывается завораживающий вид. | 357            | 590 000         | 1 653                 | <a href="https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/263078929/">https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/263078929/</a>           |
| 3     | Карелия респ.<br>Лахденпохский район,<br>Мийнала поселок, А-121<br>Сортавала, 231-й км | Предлагается прекрасный участок площадью 3,47 га для сельскохозяйственного использования в районе поселка Мийнала. Участок в виде подковы расположился по берегу нерестовой реки Мийналайоки - триста восемьдесят метров береговой линии. С другой стороны, земельный массив примыкает к скальной сопке. Хорошо освещенный солнцем участок. Плодородная земля. В 200 м от границ развитого поселка. Хорошее сообщение с городом Лахденпохья и Сортавала  | 347            | 650 000         | 1 873                 | <a href="https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/262744161/">https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/262744161/</a>           |
| 4     | Карелия респ.<br>Лахденпохский район,<br>Ринтала поселок                               | Земельный участок 12,8 гектар продается в районе поселка Ринтала, на границе с Ленинградской областью около леса. К массиву ведет хорошая грунтовая дорога, есть возможность подключить электричество.<br>Участок уединенный, окружен лесом.<br>Охота, рыбалка в речке и озерах вас взбудоражат.   | 1280           | 2 300 000       | 1 797                 | <a href="https://onreal.ru/poselok-rintala/kypit-uchastok/36851160/">https://onreal.ru/poselok-rintala/kypit-uchastok/36851160/</a> |

<sup>10</sup> Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

## **ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

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

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

### Корректировка на объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия

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

### Корректировка на условия продажи

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

### Корректировка на дату предложения

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

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

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

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным следующей таблице:

Таблица 1.3.2

| Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ   |              |              |              |               |              |               |                           |                |                   |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------------------|----------------|-------------------|
| Населенный пункт   | Жилая        |              | Торговая     |               | Офисная      |               | Производственно-складская |                | Земельные участки |
|  | Аренда       | Продажа      | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа       | Аренда                    | Продажа        | Продажа           |
| <b>Крупные города</b>  |              |              |              |               |              |               |                           |                |                   |
| Воронеж  | 2-4<br>(3)   | 4-6<br>(5)   | 3-6<br>(4,5) | 6-8<br>(7)    | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)    | 5-7<br>(6)                | 8-10<br>(9)    | 8-10<br>(9)       |
| Екатеринбург   | 2-4<br>(3)   | 5-7<br>(6)   | 3-5<br>(4)   | 5-9<br>(7)    | 3-5<br>(4)   | 6-10<br>(8)   | 5-6<br>(5,5)              | 8-10<br>(9)    | 8-11<br>(9,5)     |
| Краснодар  | 2-5<br>(3,5) | 4-6<br>(5)   | 3-4<br>(3,5) | 7-9<br>(8)    | 3-6<br>(4,5) | 6-10<br>(8)   | 4-6<br>(5)                | 8-12<br>(10)   | 9-12<br>(10,5)    |
| Москва   | 3-4<br>(3,5) | 5-7<br>(6)   | 4-5<br>(4,5) | 8-10<br>(9)   | 5-6<br>(5,5) | 8-11<br>(9,5) | 4-6<br>(5)                | 8-12<br>(10)   | 8-12<br>(10)      |
| Новосибирск  | 2-4<br>(3)   | 4-7<br>(5,5) | 4-6<br>(5)   | 6-9<br>(7,5)  | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 4-7<br>(5,5)              | 8-12<br>(10)   | 8-10<br>(9)       |
| Ростов-на-Дону   | 2-3<br>(2,5) | 4-7<br>(5,5) | 4-6<br>(5)   | 9-10<br>(9,5) | 4-7<br>(5,5) | 7-11<br>(9)   | 5-8<br>(6,5)              | 9-11<br>(10)   | 10-12<br>(11)     |
| С.-Петербург   | 2-4<br>(3)   | 4-7<br>(5,5) | 4-8<br>(6)   | 6-10<br>(8)   | 3-5<br>(4)   | 8-12<br>(10)  | 6-9<br>(7,5)              | 8-12<br>(10)   | 8-13<br>(10,5)    |
| Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.  | 3,1          | 5,5          | 4,6          | 8,0           | 4,6          | 8,6           | 5,9                       | 9,7            | 9,9               |
| <b>Средние города</b>  |              |              |              |               |              |               |                           |                |                   |
| Владивосток  | 2-4<br>(3)   | 5-8<br>(6,5) | 3-6<br>(4,5) | 6-9<br>(7,5)  | 4-6<br>(5)   | 6-9<br>(7,5)  | 5-6<br>(5,5)              | 8-12<br>(10)   | 8-13<br>(10,5)    |
| Омск   | 2-4<br>(3)   | 5-7<br>(6)   | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5) | 3-6<br>(4,5) | 8-10<br>(9)   | 5-7<br>(6)                | 9-12<br>(10,5) | 9-12<br>(10,5)    |
| Севастополь  | 4-5<br>(4,5) | 8-10<br>(9)  | -            | 6-10<br>(8)   | -            | 7-10<br>(8,5) | -                         | 9-13<br>(11)   | 10-12<br>(11)     |
| Ставрополь   | 3-5<br>(4)   | 5-8<br>(6,5) | 4-5<br>(4,5) | 6-9<br>(7,5)  | 4-6<br>(5)   | 7-9<br>(8)    | 3-7<br>(5)                | 9-12<br>(10,5) | 8-12<br>(10)      |
| Тамбов   | 3-5<br>(4)   | 5-7<br>(6)   | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5) | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 5-8<br>(6,5)              | 8-11<br>(9,5)  | 10-12<br>(11)     |
| Тверь  | 3-5<br>(4)   | 4-8<br>(6)   | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)   | 6-9<br>(7,5)              | 10-12<br>(11)  | 10-12<br>(11)     |
| Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.  | 3,8          | 6,7          | 4,8          | 8,5           | 5,0          | 8,5           | 6,1                       | 10,4           | 10,7              |
| <b>Небольшие города и населенные пункты</b>  |              |              |              |               |              |               |                           |                |                   |
| Московская область в ноябре 2021 г.  | 3-6<br>(4,5) | 5-9<br>(7)   | 5-8<br>(6,5) | 9-11<br>(10)  | 6-8<br>(7)   | 9-11<br>(10)  | 6-9<br>(7,5)              | 10-12<br>(11)  | 9-13<br>(11)      |
| Примечание. В скобках указано среднее значение.<br>По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре. |              |              |              |               |              |               |                           |                |                   |

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, 2021 г.

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка на торг в размере (-)10%.

#### Корректировка на местоположение

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

#### Корректировка на площадь

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

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

Таблица 56

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

### Близость к водным объектам

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

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

Корректировка на близость к водным объектам определялась по формуле:

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

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

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

**Таблица 15. Расчет корректировки на близость к водным объектам**

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

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

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

#### Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

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

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

**Таблица 16. Корректировка на наличие коммуникаций**

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

#### Веса аналогов

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

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

$D$  – весовой коэффициент;

$Q$  – общее количество корректировок;

$q$  – количество корректировок аналога;

$p$  – количество аналогов.

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

| Наименование показателя                       | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 1                | 1                | 2                | 2                |
| Общее количество корректировок                | 6                |                  |                  |                  |
| <b>Весовой коэффициент, %</b>                 | <b>27,78%</b>    | <b>27,78%</b>    | <b>22,22%</b>    | <b>22,22%</b>    |

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

| Наименование показателя                       | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 1                | 1                | 1                | 2                |
| Общее количество корректировок                | 4                |                  |                  |                  |
| <b>Весовой коэффициент, %</b>                 | <b>25,00%</b>    | <b>25,00%</b>    | <b>25,00%</b>    | <b>25,00%</b>    |

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

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

| Наименование показателя                        | Объект оценки   | Объект сравнения          |   |   |   |
|--|---|---------------------------|---|---|---|
|  |   | Объект-аналог №1          | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  | Объект-аналог №4  |
| Цена предложения, руб./сотка                   |   | 2 500                     | 4 111   | 2 667   | 4 286   |
| <i>Передаваемые права на земельный участок</i> | Право собственности   | Собственность             | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Корректировка, %                               |   | 0                         | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка        |   | 2 500                     | 4 111   | 2 667   | 4 286   |
| <i>Финансовые условия</i>                      | Рыночные  | Рыночные                  | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  |
| Корректировка, %                               |   | 0                         | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка        |   | 2 500                     | 4 111   | 2 667   | 4 286   |
| <i>Условия продажи</i>                         | Типичные  | Типичные                  | Типичные  | Типичные  | Типичные  |
| Корректировка, %                               |   | 0                         | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка        |   | 2 500                     | 4 111   | 2 667   | 4 286   |
| <i>Дата предложения</i>                        | 05.02.2022 г.   | сопоставимо               | сопоставимо   | сопоставимо   | сопоставимо   |
| Корректировка, %                               |   | 0                         | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка        |   | 2 500                     | 4 111   | 2 667   | 4 286   |
| <i>Снижение цены в процессе торгов</i>         | Справедливая (рыночная) стоимость                                       | Цена предложения          | Цена предложения  | Цена предложения  | Цена предложения  |
| Корректировка, %                               |   | -10                       | -10   | -10   | -10   |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка        |   | 2 250                     | 3 700   | 2 400   | 3 857   |
| <i>Адрес местоположения</i>                    | Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он | Рамешки, Тверская область | Тверская область, Рамешковский муниципальный округ, Заручье деревня | Тверская область, Рамешковский район, деревня Перелоги, | Тверская область, Рамешковский район, деревня Шибаниха, Рамешки, Тверская область |

| Наименование показателя   | Объект оценки | Объект сравнения      |                       |   |  |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|---|--|
|   |               | Объект-аналог №1      | Объект-аналог №2      | Объект-аналог №3                                    | Объект-аналог №4                               |
| Корректировка, %  |               | 0                     | 0                     | 0   | 0  |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка   |               | 2 250                 | 3 700                 | 2 400   | 3 857  |
| <i>Удаленность от водоема</i>   | более 1 км    | более 1 км            | более 1 км            | более 1 км  | до 1 км  |
| Корректировка, %  |               | 0                     | 0                     | 0   | -27  |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка   |               | 2 250                 | 3 700                 | 2 400   | 2 816  |
| <i>Общая площадь, сотка</i>   |               | 40                    | 18,00                 | 15  | 28   |
| Корректировка, %  |               | 0                     | 0                     | 0   | 0  |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка   |               | 2 250                 | 3 700                 | 2 400   | 2 816  |
| <i>Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры</i>                            |               | Подведена автодорога. | Подведена автодорога. | Подведена автодорога. Электричество, газ по границе | Подведена автодорога. Электричество по границе |
| Автодорога  | Да            | 0                     | 0                     | 0   | 0  |
| Газификация   | Нет           | 0                     | 0                     | -8,75   |  |
| Электрификация  | Нет           | 0                     | 0                     | -8,75   | -8,75  |
| Водоснабжение   | Нет           | 0                     | 0                     | 0   |  |
| Общая корректировка, %  |               | 0,00                  | 0,00                  | -17,5   | -8,75  |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка   |               | 2 250                 | 3 700                 | 1 980   | 2 570  |
| <i>Весовые коэффициенты, %</i>  |               | 27,78%                | 27,78%                | 22,22%  | 22,22%   |
| <b>Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка под ИЖС, руб./сотка</b> |               | <b>2 664</b>          |                       |   |  |

Таблица 20. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода (земельные участки под с/х)

| Наименование показателя                 | Объект оценки                           | Объект сравнения                                   |   |   |  |
|---|---|--|---|---|--|
|   |   | Объект-аналог №1                                   | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  | Объект-аналог №4                                   |
| Цена предложения, руб./сотка            |   | 1 441  | 1 653   | 1 873   | 1 797  |
| Передаваемые права на земельный участок | Право собственности                     | Собственность                                      | Собственность   | Собственность   | Собственность                                      |
| Корректировка, %                        |   | 0  | 0   | 0   | 0  |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка |   | 1 441  | 1 653   | 1 873   | 1 797  |
| Финансовые условия                      | Рыночные                                | Рыночные   | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные   |
| Корректировка, %                        |   | 0  | 0   | 0   | 0  |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка |   | 1 441  | 1 653   | 1 873   | 1 797  |
| Условия продажи                         | Типичные                                | Типичные   | Типичные  | Типичные  | Типичные   |
| Корректировка, %                        |   | 0  | 0   | 0   | 0  |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка |   | 1 441  | 1 653   | 1 873   | 1 797  |
| Дата предложения                        | 05.02.2022 г.                           | сопоставимо  | сопоставимо   | сопоставимо   | сопоставимо  |
| Корректировка, %                        |   | 0  | 0   | 0   | 0  |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка |   | 1 441  | 1 653   | 1 873   | 1 797  |
| Снижение цены в процессе торгов         | Справедливая (рыночная) стоимость       | Цена предложения                                   | Цена предложения  | Цена предложения  | Цена предложения                                   |
| Корректировка, %                        |   | -10  | -10   | -10   | -10  |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка |   | 1 297  | 1 488   | 1 686   | 1 617  |
| Адрес местоположения                    | Республика Карелия, Питкярантский район | Карелия респ. Лахденпохский район, Мийнала поселок | Карелия респ. Лахденпохский район, Куркиекское с/пос, Пелтола поселок | Карелия респ. Лахденпохский район, Мийнала поселок, А-121 Сортавала, 231-й км | Карелия респ. Лахденпохский район, Ринтала поселок |

| Наименование показателя   | Объект оценки | Объект сравнения      |                       |                       |                       |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |               | Объект-аналог №1      | Объект-аналог №2      | Объект-аналог №3      | Объект-аналог №4      |
| Корректировка, %  |               | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка   |               | 1 297                 | 1 488                 | 1 686                 | 1 617                 |
| <i>Общая площадь, сотка</i>   |               | 347                   | 357                   | 347                   | 1 280                 |
| Корректировка, %  |               | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка   |               | 1 297                 | 1 488                 | 1 686                 | 1 617                 |
| <i>Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры</i>                            |               | Подведена автодорога. | Подведена автодорога. | Подведена автодорога. | Подведена автодорога. |
| Автодорога  | Да            | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Газификация   | Нет           | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Электрификация  | Нет           | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Водоснабжение   | Нет           | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Общая корректировка, %  |               | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| Скорректированная стоимость, руб./сотка   |               | 1 297                 | 1 488                 | 1 686                 | 1 617                 |
| <i>Весовые коэффициенты, %</i>  |               | 25,00%                | 25,00%                | 25,00%                | 25,00%                |
| <b>Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка под с/х, руб./сотка</b> |               | <b>1 522</b>          |                       |                       |                       |

Таблица 21. Расчет итоговой справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                   | Вид разрешенного использования / категория земель                            | Удаленность от областного центра | Близость к водным объектам | Стоимость, руб./сотка | Корректировка на площадь, коэфф. | Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф. | Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф. | Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. |
|-------|-------------------|----------------|--|--|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|---|---|---|---|
| 1     | 69:26:0000022:81  | 110 998,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | более 1 км                 | 2 664,00              | 0,81                             | 1   | 1   | 2 157,84  | 2 395 159,00                            |
| 2     | 69:26:0000022:85  | 102 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | до 1 км                    | 2 664,00              | 0,81                             | 1,27  | 1   | 2 740,46  | 2 795 269,00                            |
| 3     | 69:26:0000022:86  | 289 002,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера                                     | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | до 1 км                    | 2 664,00              | 0,81                             | 1,27  | 1   | 2 740,46  | 7 919 984,00                            |
| 4     | 69:26:0000022:87  | 139 001,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока                                    | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | до 1 км                    | 2 664,00              | 0,81                             | 1,27  | 1   | 2 740,46  | 3 809 267,00                            |
| 5     | 69:26:0000022:88  | 216 003,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока                                    | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | до 1 км                    | 2 664,00              | 0,81                             | 1,27  | 1   | 2 740,46  | 5 919 476,00                            |
| 6     | 69:26:0000022:89  | 223 001,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада                                     | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | до 1 км                    | 2 664,00              | 0,81                             | 1,27  | 1   | 2 740,46  | 6 111 253,00                            |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                          | Вид разрешенного использования / категория земель                            | Удаленность от областного центра | Близость к водным объектам | Стоимость, руб./сотка | Корректировка на площадь, коэфф. | Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф. | Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф. | Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. |
|-------|-------------------|----------------|---|--|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|---|---|---|---|
| 7     | 69:26:0000022:91  | 200 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север          | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | более 1 км                 | 2 664,00              | 0,81                             | 1   | 1   | 2 157,84  | 4 315 680,00                            |
| 8     | 69:26:0000022:97  | 280 986,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока  | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | до 1 км                    | 2 664,00              | 0,81                             | 1,27  | 1   | 2 740,46  | 7 700 309,00                            |
| 9     | 69:26:0000022:98  | 323 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока                                 | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | до 1 км                    | 2 664,00              | 0,81                             | 1,27  | 1   | 2 740,46  | 8 851 686,00                            |
| 10    | 69:26:0000022:101 | 33 002,00      | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-восток | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | до 1 км                    | 2 664,00              | 0,81                             | 1,27  | 1   | 2 740,46  | 904 407,00                              |
| 11    | 69:26:0000022:102 | 134 997,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | до 50 км                         | до 1 км                    | 2 664,00              | 0,81                             | 1,27  | 1   | 2 740,46  | 3 699 539,00                            |
| 12    | 10:10:0160213:111 | 133 102,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | до 50 км                         | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 1   | 1 522,00  | 2 025 812,00                            |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено ориентиром, расположенного по адресу:   | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Удаленность от областного центра | Близость к водным объектам | Стоимость, руб./сотка | Корректировка на площадь, коэфф. | Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф. | Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф. | Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. |
|-------|-------------------|----------------|--|---|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|---|---|---|---|
| 13    | 10:10:0160213:119 | 103 877,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля   | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 1   | 1 522,00  | 1 581 008,00                            |
| 14    | 10:05:0042507:226 | 25 067,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | более 50 км                      | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 0,9   | 1 369,80  | 343 368,00                              |
| 15    | 10:05:0042507:147 | 289 488,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07       | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | более 50 км                      | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 0,9   | 1 369,80  | 3 965 407,00                            |
| 16    | 10:05:0042501:296 | 137 605,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпихта   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | до 50 км                         | более 1 км                 | 1 522,00              | 1                                | 0,73  | 1   | 1 111,06  | 1 528 874,00                            |
| 17    | 10:05:0042507:228 | 31 916,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07 | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | до 50 км                         | более 1 км                 | 1 522,00              | 1                                | 0,73  | 1   | 1 111,06  | 354 606,00                              |
| 18    | 10:05:0042502:165 | 269 053,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | до 50 км                         | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 1   | 1 522,00  | 4 094 987,00                            |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:               | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Удаленность от областного центра | Близость к водным объектам | Стоимость, руб./сотка | Корректировка на площадь, коэфф. | Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф. | Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф. | Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. |
|-------|-------------------|----------------|--|---|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|---|---|---|---|
| 19    | 10:05:0042506:126 | 249<br>405,00  | Республика Карелия, Питкярантский район  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | до 50 км                         | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 1   | 1 522,00  | 3 795 944,00                            |
| 20    | 10:05:0042501:312 | 109<br>593,00  | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вяскянпиха  | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | до 50 км                         | более 1 км                 | 1 522,00              | 1                                | 0,73  | 1   | 1 111,06  | 1 217 644,00                            |
| 21    | 10:05:0042506:128 | 13 000,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.                | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | до 50 км                         | более 1 км                 | 1 522,00              | 1                                | 0,73  | 1   | 1 111,06  | 144 438,00                              |
| 22    | 10:05:0030401:144 | 279<br>519,00  | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 1   | 1 522,00  | 4 254 279,00                            |
| 23    | 10:05:0030401:143 | 279<br>999,00  | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | до 50 км                         | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 1   | 1 522,00  | 4 261 585,00                            |
| 24    | 10:05:0030401:141 | 80 516,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01 | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 1   | 1 522,00  | 1 225 454,00                            |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено ориентирно, расположенного по адресу:                                    | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Удаленность от областного центра | Близость к водным объектам | Стоимость, руб./сотка | Корректировка на площадь, коэфф. | Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф. | Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф. | Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. |
|-------|-------------------|----------------|---|---|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|---|---|---|---|
| 25    | 10:05:0030401:148 | 1 080 571,00   | Республика Карелия, Питкярантский район, участок «Харловская развилка», западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01 | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | более 1 км                 | 1 522,00              | 1                                | 0,73  | 1   | 1 111,06  | 12 005 792,00                           |
| 26    | 10:05:0062205:96  | 100 000,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05 | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 1   | 1 522,00  | 1 522 000,00                            |
| 27    | 10:05:0062205:95  | 255 521,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05     | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | до 50 км                         | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 1   | 1 522,00  | 3 889 030,00                            |
| 28    | 10:10:0160213:171 | 42 521,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари  | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | до 1 км                    | 1 522,00              | 1                                | 1   | 1   | 1 522,00  | 647 170,00                              |
| 29    | 10:05:0020607:134 | 359 681,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.                          | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | до 50 км                         | более 1 км                 | 1 522,00              | 1                                | 0,73  | 1   | 1 111,06  | 3 996 272,00                            |
| 30    | 10:05:0062204:80  | 108 244,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.  | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | до 50 км                         | более 1 км                 | 1 522,00              | 1                                | 0,73  | 1   | 1 111,06  | 1 202 656,00                            |

| № п/п         | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу: | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Удаленность от областного центра | Близость к водным объектам | Стоимость, руб./сотка | Корректировка на площадь, коэфф. | Корректировка на удаленность от водных объектов, коэфф. | Корректировка на удаленность от областного центра, коэфф. | Скорректированная справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. |
|---------------|-------------------|----------------|--|---|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|---|---|---|---|
| 31            | 10:05:0062204:81  | 189 001,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | до 50 км                         | более 1 км                 | 1 522,00              | 1                                | 0,73  | 1   | 1 111,06  | 2 099 915,00                            |
| <b>Итого:</b> |                   |                |  |   |                                  |                            |                       |                                  |   |   |   | <b>108 578 270,00</b>                   |

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 05.02.2022 г., составляет:

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                   | Вид разрешенного использования / категория земель                            | Результат оценки стоимости в руб. РФ |
|-------|-------------------|----------------|--|--|--------------------------------------|
| 1     | 69:26:0000022:81  | 110 998,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 2 395 159,00                         |
| 2     | 69:26:0000022:85  | 102 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 2 795 269,00                         |
| 3     | 69:26:0000022:86  | 289 002,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера                                     | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 7 919 984,00                         |
| 4     | 69:26:0000022:87  | 139 001,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока                                    | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 3 809 267,00                         |
| 5     | 69:26:0000022:88  | 216 003,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока                                    | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 5 919 476,00                         |
| 6     | 69:26:0000022:89  | 223 001,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада                                     | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 6 111 253,00                         |
| 7     | 69:26:0000022:91  | 200 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 4 315 680,00                         |
| 8     | 69:26:0000022:97  | 280 986,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока                                 | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 7 700 309,00                         |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                             | Вид разрешенного использования / категория земель                            | Результат оценки стоимости в руб. РФ |
|-------|-------------------|----------------|--|--|--------------------------------------|
| 9     | 69:26:0000022:98  | 323 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока                                    | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 8 851 686,00                         |
| 10    | 69:26:0000022:101 | 33 002,00      | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 904 407,00                           |
| 11    | 69:26:0000022:102 | 134 997,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга  | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 3 699 539,00                         |
| 12    | 10:10:0160213:111 | 133 102,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 2 025 812,00                         |
| 13    | 10:10:0160213:119 | 103 877,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 1 581 008,00                         |
| 14    | 10:05:0042507:226 | 25 067,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккаламппи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07 | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 343 368,00                           |
| 15    | 10:05:0042507:147 | 289 488,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккаламппи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07      | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 3 965 407,00                         |
| 16    | 10:05:0042501:296 | 137 605,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпихта  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 1 528 874,00                         |
| 17    | 10:05:0042507:228 | 31 916,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянрви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 354 606,00                           |
| 18    | 10:05:0042502:165 | 269 053,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 4 094 987,00                         |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                        | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Результат оценки стоимости в руб. РФ |
|-------|-------------------|----------------|---|---|--------------------------------------|
| 19    | 10:05:0042506:126 | 249 405,00     | Республика Карелия, Питкярантский район   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 3 795 944,00                         |
| 20    | 10:05:0042501:312 | 109 593,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха   | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 1 217 644,00                         |
| 21    | 10:05:0042506:128 | 13 000,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.                         | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 144 438,00                           |
| 22    | 10:05:0030401:144 | 279 519,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                         | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 4 254 279,00                         |
| 23    | 10:05:0030401:143 | 279 999,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                         | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 4 261 585,00                         |
| 24    | 10:05:0030401:141 | 80 516,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01          | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 225 454,00                         |
| 25    | 10:05:0030401:148 | 1 080 571,00   | Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01 | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 12 005 792,00                        |
| 26    | 10:05:0062205:96  | 100 000,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05 | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 522 000,00                         |
| 27    | 10:05:0062205:95  | 255 521,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05     | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 3 889 030,00                         |
| 28    | 10:10:0160213:171 | 42 521,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари  | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 647 170,00                           |
| 29    | 10:05:0020607:134 | 359 681,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.                          | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 3 996 272,00                         |
| 30    | 10:05:0062204:80  | 108 244,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.  | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 202 656,00                         |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу: | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Результат оценки стоимости в руб. РФ   |
|-------|-------------------|----------------|--|---|--|
| 31    | 10:05:0062204:81  | 189 001,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 2 099 915,00   |
|       | <b>Итого:</b>     |                |  |   | 108 578 270,00 руб.<br>(Сто восемь миллионов пятьсот семьдесят восемь тысяч двести семьдесят) рублей |

## 4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 05.02.2022 г. составляет:

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                   | Вид разрешенного использования / категория земель                            | Результат оценки стоимости в руб. РФ |
|-------|-------------------|----------------|--|--|--------------------------------------|
| 1     | 69:26:0000022:81  | 110 998,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 2 395 159,00                         |
| 2     | 69:26:0000022:85  | 102 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 2 795 269,00                         |
| 3     | 69:26:0000022:86  | 289 002,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера                                     | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 7 919 984,00                         |
| 4     | 69:26:0000022:87  | 139 001,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока                                    | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 3 809 267,00                         |
| 5     | 69:26:0000022:88  | 216 003,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока                                    | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 5 919 476,00                         |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                            | Вид разрешенного использования / категория земель                            | Результат оценки стоимости в руб. РФ |
|-------|-------------------|----------------|---|--|--------------------------------------|
| 6     | 69:26:0000022:89  | 223 001,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада  | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 6 111 253,00                         |
| 7     | 69:26:0000022:91  | 200 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север            | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 4 315 680,00                         |
| 8     | 69:26:0000022:97  | 280 986,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока  | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 7 700 309,00                         |
| 9     | 69:26:0000022:98  | 323 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока                                   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 8 851 686,00                         |
| 10    | 69:26:0000022:101 | 33 002,00      | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока  | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 904 407,00                           |
| 11    | 69:26:0000022:102 | 134 997,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 3 699 539,00                         |
| 12    | 10:10:0160213:111 | 133 102,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 2 025 812,00                         |
| 13    | 10:10:0160213:119 | 103 877,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 1 581 008,00                         |
| 14    | 10:05:0042507:226 | 25 067,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07 | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 343 368,00                           |
| 15    | 10:05:0042507:147 | 289 488,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07      | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 3 965 407,00                         |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                             | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Результат оценки стоимости в руб. РФ |
|-------|-------------------|----------------|--|---|--------------------------------------|
| 16    | 10:05:0042501:296 | 137 605,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпихта  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 1 528 874,00                         |
| 17    | 10:05:0042507:228 | 31 916,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07 | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 354 606,00                           |
| 18    | 10:05:0042502:165 | 269 053,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 4 094 987,00                         |
| 19    | 10:05:0042506:126 | 249 405,00     | Республика Карелия, Питкярантский район  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 3 795 944,00                         |
| 20    | 10:05:0042501:312 | 109 593,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпиха   | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 1 217 644,00                         |
| 21    | 10:05:0042506:128 | 13 000,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.                              | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 144 438,00                           |
| 22    | 10:05:0030401:144 | 279 519,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                              | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 4 254 279,00                         |
| 23    | 10:05:0030401:143 | 279 999,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                              | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 4 261 585,00                         |
| 24    | 10:05:0030401:141 | 80 516,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01               | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 225 454,00                         |
| 25    | 10:05:0030401:148 | 1 080 571,00   | Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01      | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 12 005 792,00                        |
| 26    | 10:05:0062205:96  | 100 000,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукаса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05     | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 522 000,00                         |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                    | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Результат оценки стоимости в руб. РФ   |
|-------|-------------------|----------------|---|---|--|
| 27    | 10:05:0062205:95  | 255 521,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05 | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 3 889 030,00   |
| 28    | 10:10:0160213:171 | 42 521,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари  | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 647 170,00   |
| 29    | 10:05:0020607:134 | 359 681,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.                      | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 3 996 272,00   |
| 30    | 10:05:0062204:80  | 108 244,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.  | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 1 202 656,00   |
| 31    | 10:05:0062204:81  | 189 001,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 2 099 915,00   |
|       | <b>Итого:</b>     |                |   |   | <b>108 578 270,00 руб.<br/>(Сто восемь миллионов пятьсот семьдесят восемь тысяч двести семьдесят) рублей</b> |

#### 4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

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

использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

#### 4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором, Объект исследования представляет собой Комплекс земельных участков общей площадью 6 189 669,00 кв.м, состоящий из 31 участков, расположенных по адресу: Тверская обл., Рамешковский р-н, Республика Карелия, Питкярантский р-он.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 05.02.2022 г., составляет:

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                   | Вид разрешенного использования / категория земель                            | Результат оценки стоимости в руб. РФ |
|-------|-------------------|----------------|--|--|--------------------------------------|
| 1     | 69:26:0000022:81  | 110 998,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, с. Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 2 395 159,00                         |
| 2     | 69:26:0000022:85  | 102 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Лахино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 2 795 269,00                         |
| 3     | 69:26:0000022:86  | 289 002,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с севера                                     | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 7 919 984,00                         |
| 4     | 69:26:0000022:87  | 139 001,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока                                    | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 3 809 267,00                         |
| 5     | 69:26:0000022:88  | 216 003,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с востока                                    | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 5 919 476,00                         |
| 6     | 69:26:0000022:89  | 223 001,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с запада                                     | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 6 111 253,00                         |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                            | Вид разрешенного использования / категория земель                            | Результат оценки стоимости в руб. РФ |
|-------|-------------------|----------------|---|--|--------------------------------------|
| 7     | 69:26:0000022:91  | 200 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Ловцово, примерно в 36 м от ориентира по направлению на север            | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 4 315 680,00                         |
| 8     | 69:26:0000022:97  | 280 986,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с востока  | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 7 700 309,00                         |
| 9     | 69:26:0000022:98  | 323 000,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примыкает с северо-востока                                   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 8 851 686,00                         |
| 10    | 69:26:0000022:101 | 33 002,00      | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Григорково, примерно в 320 м по направлению от ориентира на юго-востока  | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 904 407,00                           |
| 11    | 69:26:0000022:102 | 134 997,00     | Тверская область, Рамешковский район, с/п Высоково, д. Раменье, примыкает с юга   | земли для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов | 3 699 539,00                         |
| 12    | 10:10:0160213:111 | 133 102,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 2 025 812,00                         |
| 13    | 10:10:0160213:119 | 103 877,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари, урочище Лункуханкюля  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 1 581 008,00                         |
| 14    | 10:05:0042507:226 | 25 067,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07 | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 343 368,00                           |
| 15    | 10:05:0042507:147 | 289 488,00     | Республика Карелия, Питкярантский р-он, восточнее озера Хауккалампи, в западной части кадастрового квартала 10:05:04 25 07      | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 3 965 407,00                         |
| 16    | 10:05:0042501:296 | 137 605,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянксянпихта   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения            | 1 528 874,00                         |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:                             | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Результат оценки стоимости в руб. РФ |
|-------|-------------------|----------------|--|---|--------------------------------------|
| 17    | 10:05:0042507:228 | 31 916,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, восточнее озера Кителянярви, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:04 25 07 | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 354 606,00                           |
| 18    | 10:05:0042502:165 | 269 053,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, южнее озера Руокоярви   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 4 094 987,00                         |
| 19    | 10:05:0042506:126 | 249 405,00     | Республика Карелия, Питкярантский район  | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 3 795 944,00                         |
| 20    | 10:05:0042501:312 | 109 593,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Вянкямпиха  | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 1 217 644,00                         |
| 21    | 10:05:0042506:128 | 13 000,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:0042506.                              | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 144 438,00                           |
| 22    | 10:05:0030401:144 | 279 519,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                              | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 4 254 279,00                         |
| 23    | 10:05:0030401:143 | 279 999,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01                              | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 4 261 585,00                         |
| 24    | 10:05:0030401:141 | 80 516,00      | Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Янис, северо-восточная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01               | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 225 454,00                         |
| 25    | 10:05:0030401:148 | 1 080 571,00   | Республика Карелия, Питкярантский район, участок "Харловская развилка", западная часть кадастрового квартала 10:05:03 04 01      | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 12 005 792,00                        |
| 26    | 10:05:0062205:96  | 100 000,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, западнее поселка Уукса, северо-западная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05      | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 522 000,00                         |
| 27    | 10:05:0062205:95  | 255 521,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, полуостров Уксалонпя, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:06 22 05          | под дачное строительство/земли сельскохозяйственного назначения   | 3 889 030,00                         |

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу: | Вид разрешенного использования / категория земель                 | Результат оценки стоимости в руб. РФ   |
|-------|-------------------|----------------|--|---|--|
| 28    | 10:10:0160213:171 | 42 521,00      | Республика Карелия, Питкярантский р-он, остров Лункулансаари   | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 647 170,00   |
| 29    | 10:05:0020607:134 | 359 681,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 10:05:02 06 07.   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 3 996 272,00   |
| 30    | 10:05:0062204:80  | 108 244,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район н.п. Ууксу.   | под дачное строительство/ земли сельскохозяйственного назначения  | 1 202 656,00   |
| 31    | 10:05:0062204:81  | 189 001,00     | Республика Карелия, Питкярантский район, район д. Ууксу.   | под дачное строительство / земли сельскохозяйственного назначения | 2 099 915,00   |
|       | <b>Итого:</b>     |                |  |   | <b>108 578 270,00 руб.<br/>(Сто восемь миллионов пятьсот семьдесят восемь тысяч двести семьдесят) рублей</b> |

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

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

Главный эксперт

Е.С. Дуленкова

Генеральный директор  
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



Р.Г. Борисычев

М.П.

## 5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ.

### Аналоги земельные участки под с/х

#### Объект-аналог №1

**Участок, 347 сот.**  
Карелия респ., Лахденпохский район, Мийнала поселок

**500 000 Р**  
1 441 Р/сот.  
Следить за изменением цены  
Показать телефон

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

**АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ**  
ИРФ:  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 1993 года  
Еще 1961 объект

**Татьяна Лиманова**  
Нет отзывов

**347,0 сот. Фермерское хозяйство**  
Площадь: Статус земли

118563 В Лахденпохском районе, в 1 км от пос. Мийнала продается земельный участок 3,47 га под сельскохозяйственное производство. Очень живописный участок, красивые виды, асфальтированный подъезд, рядом протекает ручей, лес. В 700 м река Мийналяйоки. На участке возможно подвести электричество.

#### Объект-аналог №2

**Участок, 357 сот.**  
Карелия респ., Лахденпохский район, Куринское с/пос, Пелтола поселок

**590 000 Р +**  
1 653 Р/сот.  
Следить за изменением цены  
Показать телефон

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

**АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ**  
ИРФ:  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 1993 года  
Еще 1961 объект

**Ольга Афоничева**  
Нет отзывов

**357,0 сот. Фермерское хозяйство**  
Площадь: Статус земли

1334003 Между поселками Куряени и Терву находится населенный пункт Пелтола, вокруг которого растет живописный лес, имеются плодородные поля. Рядом находится Ватйоки и знаменитый своими песчаными пляжами остров Койюсаари. Остров Койюсаари территория, входящая в состав национального парка Ладожские шхеры и относящаяся к Ленинградской области.

## Объект-аналог №3


petrovodsk.cian.ru/sale/suburban/262744161/

Продано здание 23... WhatsApp

### Участок, 347 сот.

Карелия респ., Лахденпохский район, Мийнала поселок, А-121 Сортвала, 231-й км. На карте

В избранное



25 фото

**347.0 сот.** Фермерское хозяйство  
Площадь Статус земли

1260411 Предлагается прекрасный участок площадью 3.47 га для сельскохозяйственного использования в районе поселка Мийнала. Участок в виде подковы расположен по берегу нерестовой реки Мийнала/Юки-триста восемьдесят метров береговой линии. С другой стороны земельный массив примыкает к скальной сопке. Хорошо освещенный солнцем участок. Плодородная земля. В 200 м от границ развитого поселка. Уютные домики с голубым Лавандовым и Гортальевым

ЦИАН ИПОТЕКА  
Ваши реальные ипотечные ставки  
Узнать онлайн

**650 000 ₺**  
1 873 ₺/сот.  
Следить за изменением цены  
Показать телефон

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

**АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ**  
ИРБО  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 1993 года  
Еще 1961 объект

Татьяна Липанова  
Нет отзывов

**ЖК «Каскад»**  
Беспроцентная рассрочка! От 1 до 4 комнат.  
Развитая инфраструктура. Низкие коммунальные платежи.  
+7 (814) 233-00-43

Рассрочка до 7 месяцев от застройщика АО Специализированный застройщик «Спортивное компания «Бю». Парсональный взнос от 30%, комис. сумма рассрочки не ограничена. Проектная декларация на наш.дом.рф.

Перейти на сайт

## Объект-аналог №4

onrealty.ru/poselok-rintala/ypit-uchastok/36851160

Продано здание 23... WhatsApp


### УЧАСТОК, 1280 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ПОСЁЛКЕ РИНТАЛА, ВЫБОРГСКАЯ УЛИЦА

Карелия, посёлок Ринтала, Выборгская улица

добавлено 8 сентября в 2:58

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



1 / 40

**ЦЕНА**  
**2 300 000 ₺**  
Рассчитать ипотеку

Ищете...  
Агенту Подробнее

**Абдуллажон Тожибоев**  
ПОКАЗЫВАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

### ОПИСАНИЕ

1471672 Земельный участок 12,8 гектар продается в районе поселка Ринтала, на границе с Ленинградской областью около леса. К массиву ведет хорошая грунтовая дорога, есть возможность подключить электричество. Участок уединенный, окружен лесом. Охота, рыбалка в речке и озерах вас взбудоражат. Участок предоставлен для сельскохозяйственного производства, холмистый, солнечный, почва плодородная. Возможно

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Продано здание 23... 1280 сот

# Аналоги земельные участки под ИЖС

## Объект-аналог №1

100 000 ₽ **Земли поселений, 40 соток**  
Тверская область, 28Н-1274, Рамешки, Тверская область

В избранное  
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

**Земли поселений, 40 соток**  
можно прописаться, ставить дом, получать номер ЛПХ  
продать землю 40 соток каждый по 20 соток, рядом река, деревня, живописное место, 2 участка  
ровной формы, готов обсудить условия и цены, никаких обременений, жены нет, в собственности  
более 3-х лет. Просто покупай, строй и наслаждайся природой  
цена 100 за каждый

Создать заметку [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Показать отзывы](#)

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

## Объект-аналог №2

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

В избранное

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

**циан ипотека**  
Ваши реальные ипотечные ставки  
[Узнать онлайн](#)

**циан ипотека**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 5,72%**

**Ольга АН**  
ИПБО  
Еще 21 объект

**18.0 сот.** **Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь: Статус земли

Современная жилая деревня. Удобный участок, 5 км до Великого Озера.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

**Общая информация**  
Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь участка: 18 сот.

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

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

## Объект-аналог №3

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rameshki-3034737997

Продаю здание 23... WhatsApp

**40 000 Р**

**Земли поселений, 15 соток**  
Тверская область, Рамешковский район, деревня Парелюки, Рамешки, Тверская область

В избранное  
Получать похожие объявления

Показать номер

Написать владельцу объявления

Показать номер

Связаться с владельцем

**Земли поселений, 15 соток**

Продаю землю под строительство жилого дома и прочие. участок ровный по поверхности, обочины, огорожены небольшими дер. Забором по периметру. Рядом подведена ветка газа и электричество. О цене договоримся. Если нужно фото скину по запросу. Продаю из за неадаптиности. Надеваю ждать покупателя скинул цену с 60к на 40. В итоге если через топ гугла не найдется покупатель, подлишу отказ от земли.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Смартфон, доступный только вам

CAVIAR Открыть >

Печатайте откуда угодно с приложением HP Smart\*

## Объект-аналог №4

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rameshki-2316250375

Продаю здание 23... WhatsApp

**120 000 Р**

**Земли поселений, 28 соток**  
Тверская область, Рамешковский район, деревня Шибанка, Рамешки, Тверская область

В избранное  
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем

Показать номер

**Земли поселений, 28 соток**

Лес, река, электричество, асфальт до участка. Рядом магазин и почта. Торг уместен.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

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

Номер в каталоге: 2316250375



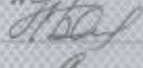
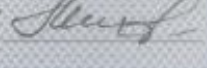

**Расположение**

Тверская область, Рамешковский район, деревня Шибанка, Рамешки, Тверская область

Это предложение Похожие предложения

Забронировать

## Документы оценщика

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



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

*Дуленков*  
*Евгений Сергеевич*  
*гражданин России*  
гражданство

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

место рождения

и  
*Лютикова*  
*Екатерина Сергеевна*  
*гражданка России*  
гражданство

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

место рождения

заключили брак

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

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

составлена запись акта о заключении брака № *2318*

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу *Дуленков*

жене *Дуленкова*

Место государственной регистрации *Кутузовский отдел ЗАГС*

*Управления ЗАГС Москвы*  
наименование органа записи актов гражданского состояния



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

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

И-МЮ № 830072





Ассоциация Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дуленкова Екатерина Сергеевна

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемой организации  
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1073

Дата выдачи 22.10.2021

Генеральный директор  
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028639-1

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Дуленковой Екатерине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор



А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ» ИНН 5017013891 ОГРН 5017013891



# ДОГОВОР

# ИНГОССТРАХ

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА №433-115407/21

«17» ноября 2021 г.

г. Москва

|   |  |
|---|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   | 1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна<br>Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 08 №740365 выдан ОВД Куцево города Москвы 07.10.2006 г.<br>Адрес регистрации: 121351 г. Москва, ул. Ярцевская, д.14, кв. 285.  |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>   | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»<br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.  |
| <b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b> | 3.1. С «03» декабря 2021 г. по «02» декабря 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.<br>3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  |
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>  | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек).<br>4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).  |
| <b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>   | 5.1. 1 100,00 (Одна тысяча сто рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «18» декабря 2021 г.<br>При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  |
| <b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>  | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).<br>Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.   |
| <b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.  |
| <b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>   | 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.<br>8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| <b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>   | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  |
| <b>10. ФРАНШИЗА:</b>  | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена   |
| <b>11. УВЕДОМЛЕНИЯ:</b>   | 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:   |

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Дуленкова Екатерина Сергеевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-096434/21 от «29» октября 2021**

Россия, г. Москва

|  |   |
|--|---|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг»<br>115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А<br>ИНН 7725739271   |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>  | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»<br>Россия, 115035, Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2<br>Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  |
| <b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ<br/>(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА<br/>СТРАХОВАНИЯ):</b> | 3.1. С «30» октября 2021 года по «29» октября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.  |
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА<br/>(ЛИМИТ<br/>ОТВЕТСТВЕННОСТИ,<br/>ФРАНШИЗА):</b>   | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b><br>4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .<br>4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.   |
| <b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>  | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>12 000 (Двадцать тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» ноября 2021 года.<br>5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.   |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>  | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «24» октября 2015 года.   |
| <b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.  |
| <b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>  | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;<br>8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| <b>9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.<br>9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.<br>9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим   |




# Документы на оцениваемый объект

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

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

не зарегистрировано

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

№ 014143

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 09.03.2016


Документы-основания: • Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2  
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Тверская земля", зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации 26.11.2015 №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: 10:05:030401:144

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 Питкärnsкий. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление


Государственный регистратор  Якушева В. В.  
(подпись, и.п.)

10-10/001-13/001/011/2016-1965/2

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор  Якушева В. В.  
(подпись, и.п.)

№ 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: 10:05:030401:148

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 Питкärnsкий, участок "Харловская развилка". Земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор  Якушева В. В.  
(подпись, и.п.)

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

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

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: Владельца 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: 10:05:0042501:296

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Якушева В. В.  
(подпись, м.п.)

№ 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: Владельца 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: 10:05:0042501:296

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Мазева Н. В.  
(подпись, м.п.)

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

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

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: Владельца 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: 10:05:0042501:312

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Мазева Н. В.  
(подпись, м.п.)

№ 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 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: Владельца 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: 10:05:0042501:312

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Якушева В. В.  
(подпись, м.п.)

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Якушева В. В.  
(подпись)

№ 040682

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мазева Н. В.  
(подпись, м.п.)

№ 014147



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 269 053 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, южное озеро Руокоярви.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Мазева Н. В.  
(подпись, м.п.)

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



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор



Мазева Н. В.  
(подпись, м.п.)

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазеева Н. В.

№ 014135

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазеева Н. В.

№ 014136

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(условный) номер: 10:05:0042506:128

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазеева Н. В.

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

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность.

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазеева Н. В.

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мазева Н. В.  
(подпись, м.п.)

№ 014137



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, общая площадь 25 067 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, восточное оера Хауускалами. 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.  
(подпись, м.п.)

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мазева Н. В.  
(подпись, м.п.)

№ 014140



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство, площадь 31 916 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, район Питкярантский, восточное оера Кителаярви. 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.  
(подпись, м.п.)

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазева Н. В.

№ 014141

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Якушева В. В.

№ 040672



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

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Якушева В. В.

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



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

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

Документы-основания: • Акт 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: 10:05:0062204:81

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мазева Н. В.

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

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 0-10/001-10/001/011/2016-1976/2

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мазева Н. В.

№ 014145

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Мазева Н. В.

№ 014138



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

• Акт Приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №2

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Мазева Н. В.

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



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.03.2016

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор



Якушева В. В.

10-10/001-10/001/011/2016-1998/2

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Якушева В. В.

№ 040675

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Якушева В. В.

№ 040671



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)  
10-10/001-10/001/011/2016-1981/2

Якушева В. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

09.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)  
10-10/001-10/001/011/2016-1985/2

Мазева Н. В.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" марта 2016 года сделана запись регистрации № 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



Мазаева 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

• 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: Владены 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: 10:10/01/60213:171

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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



Якушева В. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор




Якушева В. В.

№ 040676

237285


СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016  
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда 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: 69:26:0000022:81  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 110 998 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, с.Замытье, примерно в 793 м от ориентира по направлению на восток.  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-127/2

Государственный регистратор  Балашов А. Ю.  
(подпись, м.п.)  
69-69/010-69/137/002/2016-127/2

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016  
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда 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: 69:26:0000022:85  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 102 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Ляхино, примерно в 58 м от ориентира по направлению на восток.  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-152/2

Государственный регистратор  Балашов А. Ю.  
(подпись, м.п.)  
69-69/010-69/137/002/2016-152/2

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016  
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда 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: 69:26:0000022:86  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 289 002 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на север.  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-142/2

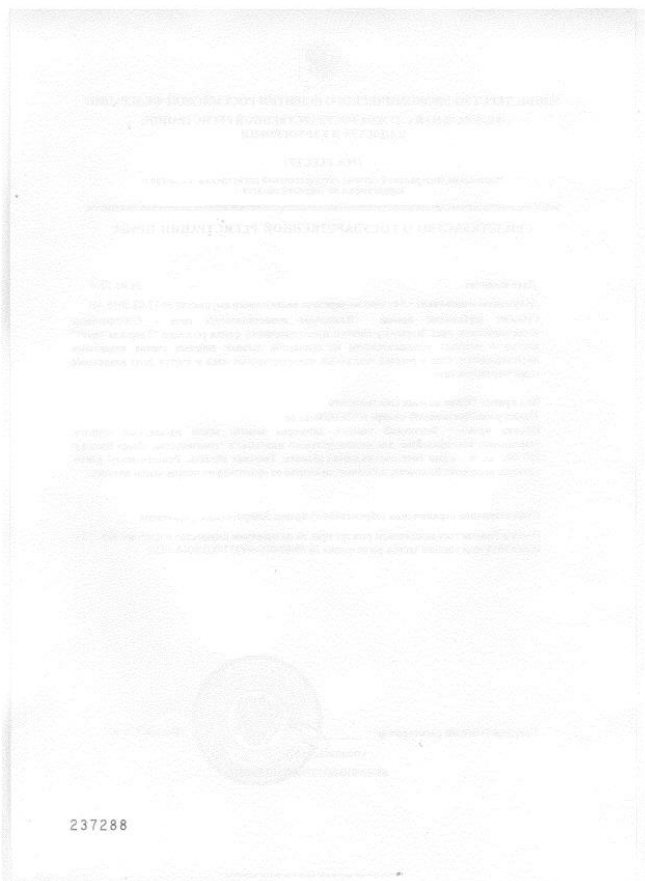
Государственный регистратор  Балашов А. Ю.  
(подпись, м.п.)  
69-69/010-69/137/002/2016-142/2

237291

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016  
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда 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: 69:26:0000022:86  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 289 002 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на север.  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-142/2

Государственный регистратор  Балашов А. Ю.  
(подпись, м.п.)  
69-69/010-69/137/002/2016-142/2



237288

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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016  
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.

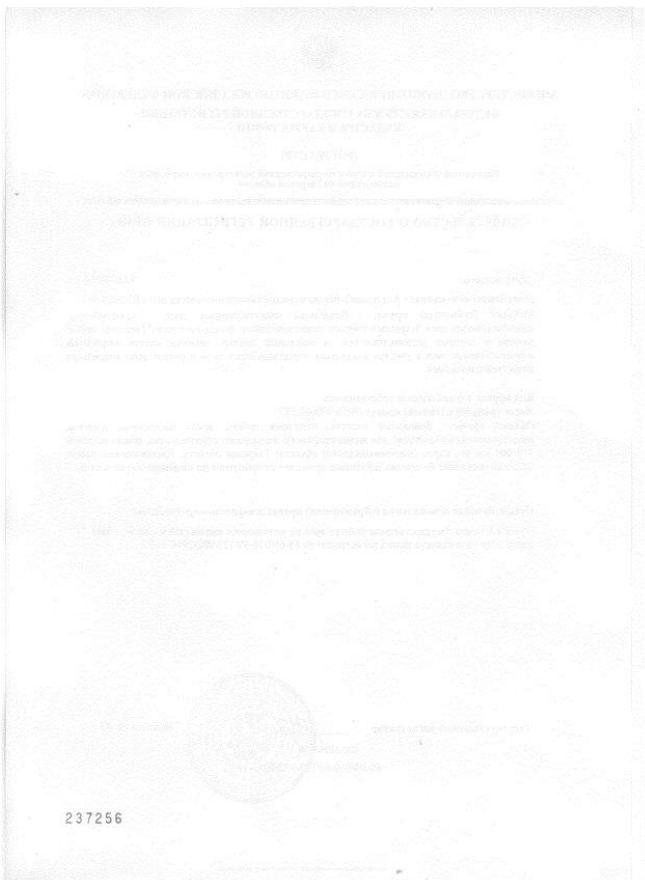
Вид права: Общая долевая собственность  
Кадастровый(условный) номер: 69:26:000022:87  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 139 001 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на восток.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-1472

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)  
69-69/010-69/137/002/2016-1472

Балашов А. Ю.



237256

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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016  
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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: 69:26:000022:88  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 216 003 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на восток.

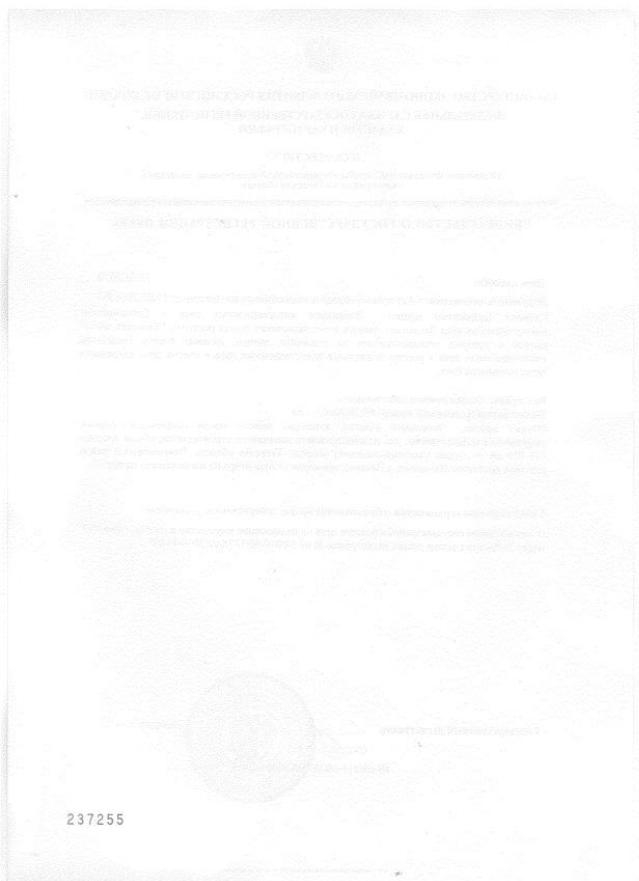
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-1442

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)  
69-69/010-69/137/002/2016-1442

Балашов А. Ю.





237255

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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

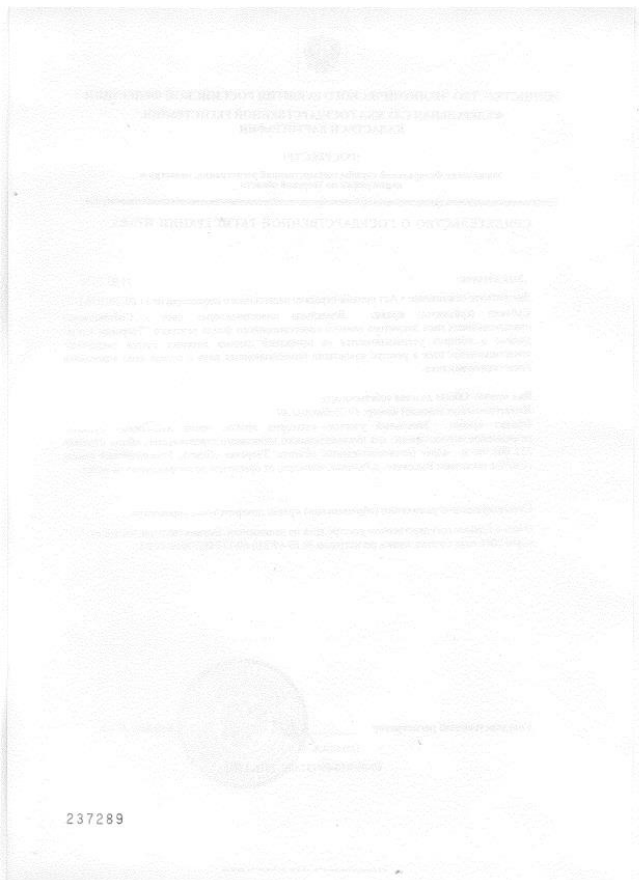
Дата выдачи: 31.03.2016

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

Вид права: Общая долевая собственность.  
Кадастровый(условный) номер: 69-26-00/0022-89  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 223 001 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Раменье, примерно от ориентира по направлению на запад.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-149/2

Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Балашов А. Ю.  
(подпись, и.п.)  
69-69/010-69/137/002/2016-149/2



237289

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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.03.2016

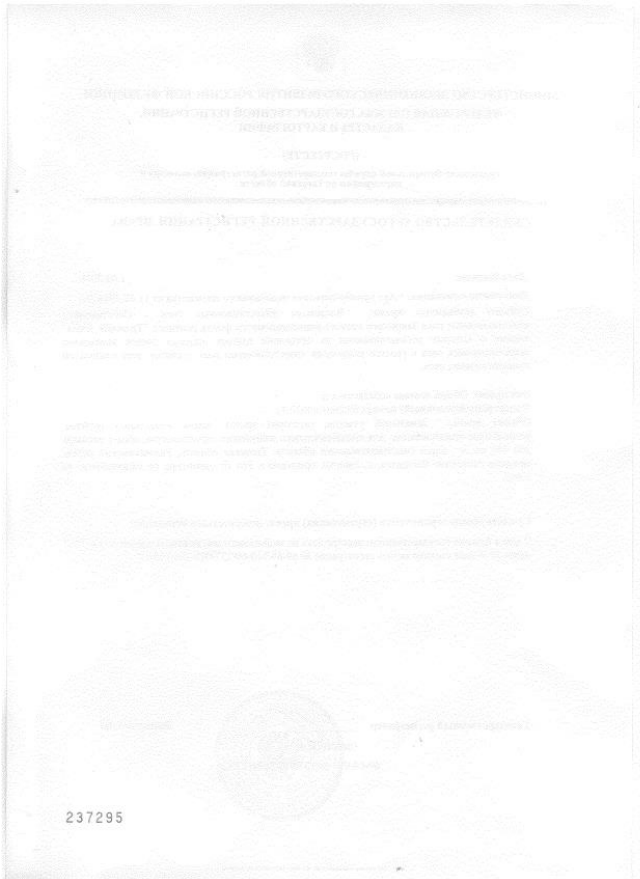
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 11.02.2016 №1  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Тверская земля" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых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

Вид права: Общая долевая собственность.  
Кадастровый(условный) номер: 69-26-00/0022-91  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 200 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Ловцово, примерно в 36м от ориентира по направлению на север.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-136/2

Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Балашов А. Ю.  
(подпись, и.п.)  
69-69/010-69/137/002/2016-136/2






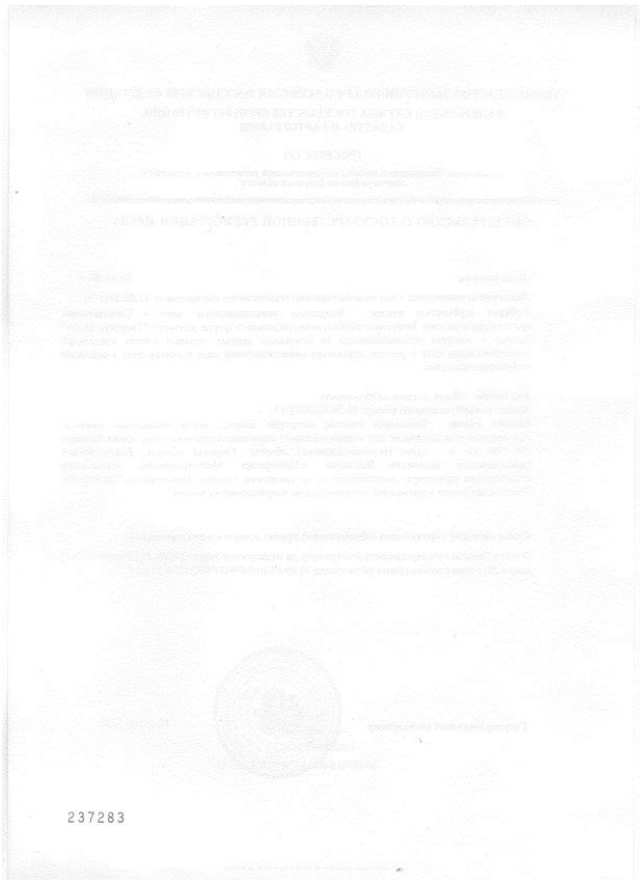
**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 69:26:0030022:97  
**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 280 986 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д. Григорово, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Григорово. Участок находится в примыкании от ориентира по направлению на восток.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-131/2

**Государственный регистратор**  **Балашов А. Ю.**  
 (подпись, м.п.)  
 69-69/010-69/137/002/2016-131/2




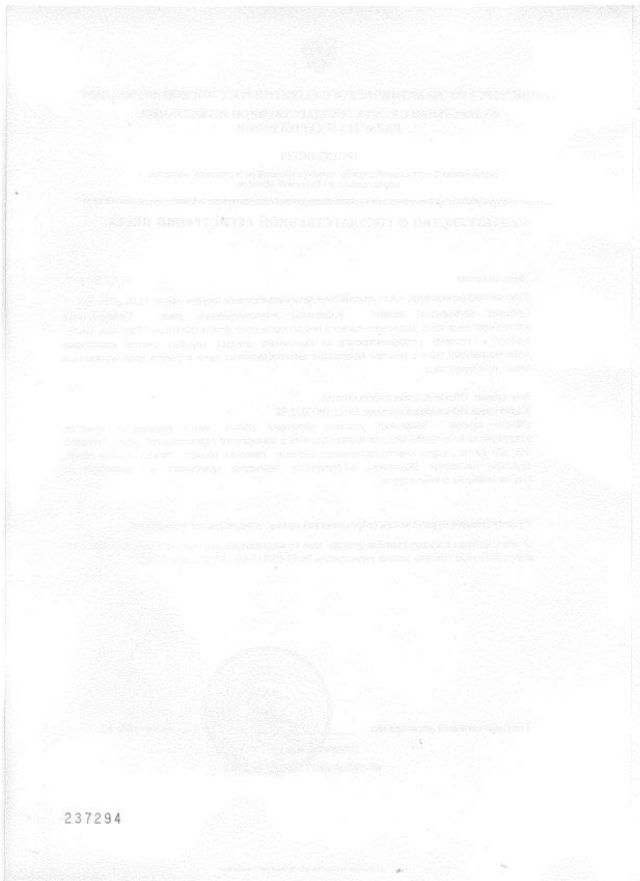
**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 69:26:0030022:98  
**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 323 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д. Григорово, примерно примыкает от ориентира по направлению на северо-восток.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-138/2

**Государственный регистратор**  **Балашов А. Ю.**  
 (подпись, м.п.)  
 69-69/010-69/137/002/2016-138/2



237294

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.

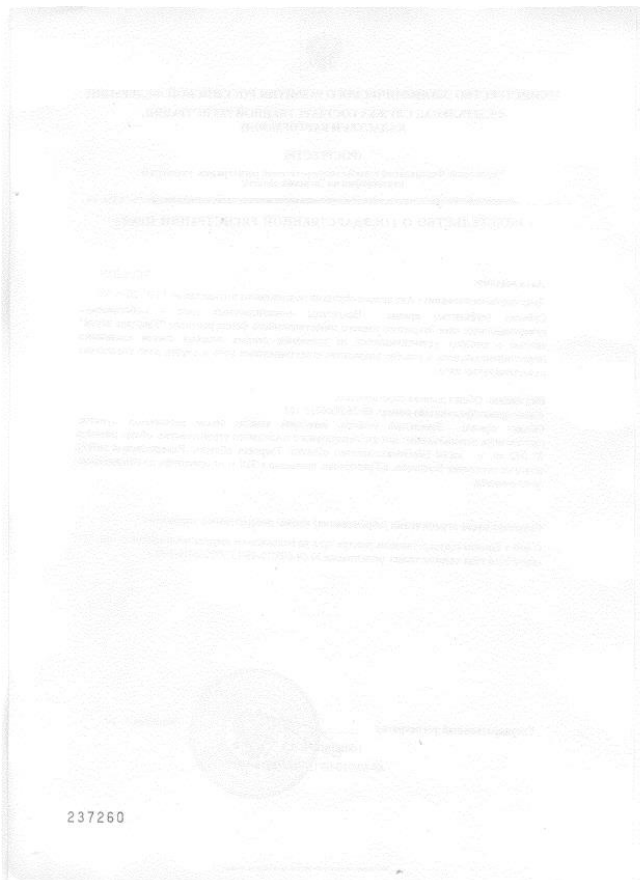
Вид права: Общая долевая собственность  
Кадастровый(условный) номер: 69:26:000022:101  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 33 002 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Григорово, примерно в 320 м от ориентира по направлению на юго-восток.

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

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)  
69-69/010-69/137/002/2016-140/2

Балашов А. Ю.



237260

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: 69:26:000022:102  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 134 997 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Рамешковский район, сельское поселение Высоково, д.Рамене, примерно от ориентира по направлению на юг..

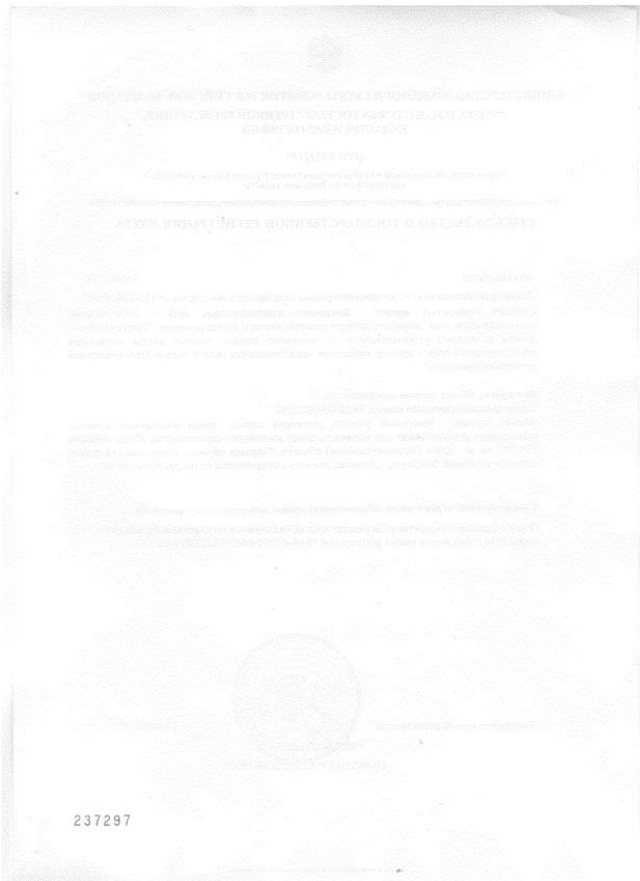
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/137/002/2016-155/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)  
69-69/010-69/137/002/2016-155/2

Балашов А. Ю.







МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Вид права: Общая долевая собственность.  
Кадастровый(условный) номер: 10:05:002607:134  
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  Мазева Н. В.  
(подпись, м.п.)  
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 № 13-10/001-10/001/011/2016-1971/2

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

Государственный регистратор  Мазева Н. В.  
(подпись, м.п.)

№ 014139



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Вид права: Общая долевая собственность.  
Кадастровый(условный) номер: 10:05:0030401:141  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: вод дачное строительство, общая площадь 80 516 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, Питкярантский район, урочище Яние. Земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:05:03 04 01..

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор  Якушева В. В.  
(подпись, м.п.)  
10-10/001-10/001/011/2016-1973/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 09.03.2016  
Документы-основания: • 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: 10:05:0030401:143  
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  Мазева Н. В.  
(подпись, м.п.)  
10-10/001-10/001/011/2016-1967/2