



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
/В.И. Светлаков/

**Отчет №3 – 01/04-2021/273
Об оценке справедливой
стоимости
земельных участков,
расположенных по адресу:**

Тверская обл., Удомельский
район, с/п. Котлованское, д.
Матренино.

РФ, Тверская область,
Удомельский городской округ,
д. Матренино.

Дата оценки:

28 апреля 2021 года

Дата составления отчета:

28 апреля 2021 года

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный
«Красногорье» под управлением ООО «УК
«Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

28 апреля 2021 г.
г. Москва,
г-ну Ковалеву Э. Г.

Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №815 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино., РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино., которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 28 апреля 2021 года.

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и заданием на оценку и были получены следующие результаты:

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Оцениваемый объект (далее - «Объект оценки») и его состав:	<p>1. Земельный участок общей площадью:112 916+/-2940 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1270</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p> <p>2. Земельный участок общей площадью:88 388+/-2601 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1274</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п.</p>
------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Котлованское, д. Матренино.

3. Земельный участок общей площадью: 72 516 +/- 2536 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1277

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

4. Земельный участок общей площадью: 55 700 +/- 2065 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1278

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 700 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

5. Земельный участок общей площадью: 62 430 +/- 2186 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1279

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 200 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

6. Земельный участок общей площадью: 16 651 +/- 1129 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1280

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 100 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

7. Земельный участок общей площадью: 45 175 +/- 1860 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1282

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 300 м, по

направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

8. Земельный участок общей площадью: 275 702 +/- 4594 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1283

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 500 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

9. Земельный участок общей площадью: 178 632 +/- 3698 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1284

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

10. Земельный участок общей площадью: 289 396 +/- 4704 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1286

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 500 м по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

11. Земельный участок общей площадью: 878 328 +/- 8200 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1287

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 50 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

12. Земельный участок общей площадью: 759 064 +/- 7623 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1288

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 700 м, по

направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

13. Земельный участок общей площадью: 164 978 +/- 3554 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1289

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 900 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

14. Земельный участок общей площадью: 1 130 093 +/- 9302 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1291

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

15. Земельный участок общей площадью: 74 946 +/- 2395 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1295

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 30 м по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

16. Земельный участок общей площадью: 133 702 +/- 3199 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1297

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

17. Земельный участок общей площадью: 126 016 +/- 3106 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1298

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир

д.Матренино. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

18. Земельный участок общей площадью: 77 164 +/- 2431 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1299

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 000 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

19. Земельный участок общей площадью: 199 456 +/- 3908 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1300

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 000 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

20. Земельный участок общей площадью: 73 277 +/- 2369 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1301

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 100 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино..

21. Земельный участок общей площадью: 143 728 +/- 3317 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1302

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 200 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино..

22. Земельный участок общей площадью: 71 748 +/- 2344 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1303

Адрес: местоположение установлено относительно

	<p>ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 500 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p> <p>23. Земельный участок общей площадью: 77 122 +/- 2430 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1228</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 600 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p> <p>24. Земельный участок общей площадью: 93 540 +/- 2676 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1245</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 3 200 м по направлению на юг, от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p>
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	<p>Общая долевая собственность,</p> <p>1) 69:35:0000009:1270-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>2) 69:35:0000009:1274-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>3) 69:35:0000009:1277-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>4) 69:35:0000009:1278-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>5) 69:35:0000009:1279-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>6) 69:35:0000009:1280-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>7) 69:35:0000009:1282-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>8) 69:35:0000009:1283-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>9) 69:35:0000009:1284-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>10) 69:35:0000009:1286-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>11) 69:35:0000009:1287-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>12) 69:35:0000009:1288-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>13) 69:35:0000009:1289-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>14) 69:35:0000009:1291-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>15) 69:35:0000009:1295-69/173/2020-11 от 06.03.2020</p> <p>16) 69:35:0000009:1297-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>17) 69:35:0000009:1298-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p> <p>18) 69:35:0000009:1299-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p>

	<p>19)69:35:0000009:1300-69/173/2020-8 от 06.03.2020 20)69:35:0000009:1301-69/173/2020-8 от 06.03.2020 21)69:35:0000009:1302-69/173/2020-8 от 06.03.2020 22)69:35:0000009:1303-69/173/2020-8 от 06.03.2020 23)69:35:0000009:1228-69/173/2020-18 от 05.03.2020 24)69:35:0000009:1245-69/173/2020-8 от 05.03.2020</p> <p>на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 и 06 марта 2020 года.</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №815 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	28 апреля 2021 года
Дата составления отчета:	28 апреля 2021 года
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	214 540 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	214 540 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным методом.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, земельных участков, составляет:

214 540 000 рублей

(Двести четырнадцать миллионов пятьсот сорок тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1270	Матренино	112 916+/-2940	4 880 000
69:35:0000009:1274	Матренино	88 388+/-2601	4 420 000
69:35:0000009:1277	Матренино	72 516+/-2536	3 630 000
69:35:0000009:1278	Матренино	55 700+/-2065	2 790 000
69:35:0000009:1279	Матренино	62 430+/-2186	3 120 000
69:35:0000009:1280	Матренино	16 651+/-1129	830 000
69:35:0000009:1282	Матренино	45 175+/-1860	2 260 000
69:35:0000009:1283	Матренино	275 702+/-4594	11 920 000
69:35:0000009:1284	Матренино	178 632+/-3698	7 730 000
69:35:0000009:1286	Матренино	289 396+/-4704	12 520 000
69:35:0000009:1287	Матренино	878 328+/-8200	35 930 000
69:35:0000009:1288	Матренино	759 064+/-7623	31 050 000
69:35:0000009:1289	Матренино	164 978+/-3554	7 140 000
69:35:0000009:1291	Матренино	1 130 093+/-9302	36 830 000
69:35:0000009:1295	Матренино	74 946+/-2395	3 750 000
69:35:0000009:1297	Матренино	133 702+/-3199	5 780 000
69:35:0000009:1298	Матренино	126 016+/-3106	5 450 000
69:35:0000009:1299	Матренино	77 164+/-2431	3 860 000
69:35:0000009:1300	Матренино	199 456+/-3908	8 630 000
69:35:0000009:1301	Матренино	73 277+/-2369	3 670 000
69:35:0000009:1302	Матренино	143 728+/-3317	6 220 000
69:35:0000009:1303	Матренино	71 748+/-2344	3 590 000
69:35:0000009:1228	Матренино	77 122+/-2430	3 860 000
69:35:0000009:1245	Матренино	93 540+/-2676	4 680 000
Итого			214 540 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957



В.И. Светлаков

¹ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	12
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	19
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	21
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	22
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	24
1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	25
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	25
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	25
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	36
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	66
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	66
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	66
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	76
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	76
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.	77
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.	77
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	100
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	103
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	104

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №815 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»-далее заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-далее исполнитель.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1. Земельный участок общей площадью:112 916+/-2940 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1270</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p> <p>2. Земельный участок общей площадью:88 388+/-2601 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1274</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p> <p>3. Земельный участок общей площадью:72 516+/-2536 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1277</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на восток от ориентира . Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p> <p>4. Земельный участок общей площадью:55 700+/-2065 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1278</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 700 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.</p> <p>5. Земельный участок общей площадью:62 430+/-2186</p>
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1279

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 200 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

6. Земельный участок общей площадью:16 651+/-1129 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1280

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 100 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

7. Земельный участок общей площадью:45 175+/-1860 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1282

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 300 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

8. Земельный участок общей площадью:275 702+/-4594 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1283

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 500 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

9. Земельный участок общей площадью:178 632+/-3698 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1284

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской

округ, д. Матренино.

10. Земельный участок общей площадью: 289 396 +/- 4704 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1286

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 500 м по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

11. Земельный участок общей площадью: 878 328 +/- 8200 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1287

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 50 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

12. Земельный участок общей площадью: 759 064 +/- 7623 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1288

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 700 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

13. Земельный участок общей площадью: 164 978 +/- 3554 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1289

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 900 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

14. Земельный участок общей площадью: 1 130 093 +/- 9302 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1291

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес

ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

15. Земельный участок общей площадью: 74 946 +/- 2395 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1295

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 30 м по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

16. Земельный участок общей площадью: 133 702 +/- 3199 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1297

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

17. Земельный участок общей площадью: 126 016 +/- 3106 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1298

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

18. Земельный участок общей площадью: 77 164 +/- 2431 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1299

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 000 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

19. Земельный участок общей площадью: 199 456 +/- 3908 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1300

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 000 м, по

направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

20. Земельный участок общей площадью: 73 277 +/- 2369 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1301

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 100 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино..

21. Земельный участок общей площадью: 143 728 +/- 3317 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1302

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 200 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино..

22. Земельный участок общей площадью: 71 748 +/- 2344 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1303

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 500 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

23. Земельный участок общей площадью: 77 122 +/- 2430 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1228

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 600 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.

24. Земельный участок общей площадью: 93 540 +/- 2676 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1245

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 3

	<p>200 м по направлению на юг, от ориентира . Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Общая долевая собственность, 1)69:35:0000009:1270-69/173/2020-8 от 06.03.2020 2)69:35:0000009:1274-69/173/2020-8 от 06.03.2020 3)69:35:0000009:1277-69/173/2020-8 от 06.03.2020 4)69:35:0000009:1278-69/173/2020-8 от 06.03.2020 5)69:35:0000009:1279-69/173/2020-8 от 06.03.2020 6)69:35:0000009:1280-69/173/2020-8 от 06.03.2020 7)69:35:0000009:1282-69/173/2020-8 от 06.03.2020 8)69:35:0000009:1283-69/173/2020-8 от 06.03.2020 9)69:35:0000009:1284-69/173/2020-8 от 06.03.2020 10)69:35:0000009:1286-69/173/2020-8 от 06.03.2020 11)69:35:0000009:1287-69/173/2020-8 от 06.03.2020 12)69:35:0000009:1288-69/173/2020-8 от 06.03.2020 13)69:35:0000009:1289-69/173/2020-8 от 06.03.2020 14)69:35:0000009:1291-69/173/2020-8 от 06.03.2020 15)69:35:0000009:1295-69/173/2020-11 от 06.03.2020 16)69:35:0000009:1297-69/173/2020-8 от 06.03.2020 17)69:35:0000009:1298-69/173/2020-8 от 06.03.2020 18)69:35:0000009:1299-69/173/2020-8 от 06.03.2020 19)69:35:0000009:1300-69/173/2020-8 от 06.03.2020 20)69:35:0000009:1301-69/173/2020-8 от 06.03.2020 21)69:35:0000009:1302-69/173/2020-8 от 06.03.2020 22)69:35:0000009:1303-69/173/2020-8 от 06.03.2020 23)69:35:0000009:1228-69/173/2020-18 от 05.03.2020 24)69:35:0000009:1245-69/173/2020-8 от 05.03.2020</p> <p>на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 и 06 марта 2020 года.</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки</p>	<p>Общая долевая собственность: 1)69:35:0000009:1270-69/173/2020-8 от 06.03.2020 2)69:35:0000009:1274-69/173/2020-8 от 06.03.2020 3)69:35:0000009:1277-69/173/2020-8 от 06.03.2020 4)69:35:0000009:1278-69/173/2020-8 от 06.03.2020 5)69:35:0000009:1279-69/173/2020-8 от 06.03.2020 6)69:35:0000009:1280-69/173/2020-8 от 06.03.2020 7)69:35:0000009:1282-69/173/2020-8 от 06.03.2020 8)69:35:0000009:1283-69/173/2020-8 от 06.03.2020 9)69:35:0000009:1284-69/173/2020-8 от 06.03.2020 10)69:35:0000009:1286-69/173/2020-8 от 06.03.2020 11)69:35:0000009:1287-69/173/2020-8 от 06.03.2020 12)69:35:0000009:1288-69/173/2020-8 от 06.03.2020 13)69:35:0000009:1289-69/173/2020-8 от 06.03.2020</p>

	<p>14)69:35:0000009:1291-69/173/2020-8 от 06.03.2020 15)69:35:0000009:1295-69/173/2020-11 от 06.03.2020 16)69:35:0000009:1297-69/173/2020-8 от 06.03.2020 17)69:35:0000009:1298-69/173/2020-8 от 06.03.2020 18)69:35:0000009:1299-69/173/2020-8 от 06.03.2020 19)69:35:0000009:1300-69/173/2020-8 от 06.03.2020 20)69:35:0000009:1301-69/173/2020-8 от 06.03.2020 21)69:35:0000009:1302-69/173/2020-8 от 06.03.2020 22)69:35:0000009:1303-69/173/2020-8 от 06.03.2020 23)69:35:0000009:1228-69/173/2020-18 от 05.03.2020 24)69:35:0000009:1245-69/173/2020-8 от 05.03.2020</p> <p>на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 и 06 марта 2020 года.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1)69:35:0000009:1270-69/173/2020-9 от 06.03.2020 2)69:35:0000009:1274-69/173/2020-9 от 06.03.2020 3)69:35:0000009:1277-69/173/2020-9 от 06.03.2020 4)69:35:0000009:1278-69/173/2020-9 от 06.03.2020 5)69:35:0000009:1279-69/173/2020-9 от 06.03.2020 6)69:35:0000009:1280-69/173/2020-9 от 06.03.2020 7)69:35:0000009:1282-69/173/2020-9 от 06.03.2020 8)69:35:0000009:1283-69/173/2020-9 от 06.03.2020 9)69:35:0000009:1284-69/173/2020-9 от 06.03.2020 10)69:35:0000009:1286-69/173/2020-9 от 06.03.2020 11)69:35:0000009:1287-69/173/2020-9 от 06.03.2020 12)69:35:0000009:1288-69/173/2020-9 от 06.03.2020 13)69:35:0000009:1289-69/173/2020-9 от 06.03.2020 14)69:35:0000009:1291-69/173/2020-9 от 06.03.2020 15)69:35:0000009:1295-69/173/2020-12 от 06.03.2020 16)69:35:0000009:1297-69/173/2020-9 от 06.03.2020 17)69:35:0000009:1298-69/173/2020-9 от 06.03.2020 18)69:35:0000009:1299-69/173/2020-9 от 06.03.2020 19)69:35:0000009:1300-69/173/2020-9 от 06.03.2020 20)69:35:0000009:1301-69/173/2020-9 от 06.03.2020 21)69:35:0000009:1302-69/173/2020-9 от 06.03.2020 22)69:35:0000009:1303-69/173/2020-9 от 06.03.2020 23)69:35:0000009:1228-69/173/2020-19 от 05.03.2020 24)69:35:0000009:1245-69/173/2020-9 от 05.03.2020</p> <p>на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для внесения в Закрытый Паевой Фонд

Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
Действительная дата оценки:	28 апреля 2021 года
Дата составления отчета:	28 апреля 2021 года
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости объекта оценщику не представлены
Осмотр	25 марта 2021 года
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Данная оценка производится с учетом следующего условия: Заказчиком планируется инвестирование средств на создание охотхозяйства, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков. На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе.</p> <p>Осмотр произведен 25 марта 2021 года. С даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

Сведения об оценщике

Таблица 1

<p>Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика (<i>фактический адрес оценочной компании</i>) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года. Срок действия аттестата заканчивается 18.09.2020 г.. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 18.07.2021 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru</p>
<p>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.</p>
<p>Страхование профессиональной деятельности</p>	<p>Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</p>

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 21 октября 2007 года.

ИНН:7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в текущей редакции - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
 - настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
 - отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
 - Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
 - мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
 - Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
 - В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
 - третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
 - третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
 - третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
 - Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака до запятой.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

Данная оценка производится с учетом следующего условия:

Заказчиком планируется инвестирование средств на создание охотхозяйства, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков.

- На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе.
- Анализ рынка цен Тверской области произведен с помощью сайтов: циан, авито, домофонд, бигланд.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

9) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

10) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

11) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

12) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

13) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

14) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

15) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

16) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

17) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

18) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

19) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

20) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

21) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

22) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

23) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

24) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

25) Обращение в Администрацию Удомельского городского округа, Тверской области

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016).

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимности «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино. РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.

В таблице 2 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 2

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Москвы:	290 км
Инфраструктура:	средняя
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Наличие промышленных производств:	В отдалении
Темпы развития района:	Стабильные
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Рельеф	Спокойный
Форма	Правильная

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки записаны из правоустанавливающих документов.

В таблице 3 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 3

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
1	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	69:35:0000009:1270	112 916+/- 2940	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
2	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	69:35:0000009:1274	88 388+/- 2601	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
3	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	69:35:0000009:1277	72 516+/- 2536	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
4	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 700 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.	69:35:0000009:1278	55 700+/- 2065	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
5	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 200 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес	69:35:0000009:1279	62 430+/- 2186	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

	<p>ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино..</p>			
6	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 100 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p>	69:35:0000009:1280	16 651+/- 1129	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p>
7	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 300 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p>	69:35:0000009:1282	45 175+/- 1860	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p>
8	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 500 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.</p>	69:35:0000009:1283	275 702+/- 4594	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p>
9	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.</p>	69:35:0000009:1284	178 632+/- 3698	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p>
10	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 500 м по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый</p>	69:35:0000009:1286	289 396+/- 4704	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p>

	адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.			
11	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 50 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.	69:35:0000009:1287	878 328+/- 8200	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
12	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 700 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.	69:35:0000009:1288	759 064+/- 7623	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
13	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 900 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	69:35:0000009:1289	164 978+/- 3554	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
14	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	69:35:0000009:1291	1 130 093+/- 9302	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
15	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 30 м по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес	69:35:0000009:1295	74 946+/- 2395	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

	<p>ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.</p>			
16	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.</p>	69:35:0000009:1297	133 702+/- 3199	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p>
17	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.</p>	69:35:0000009:1298	126 016+/- 3106	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p>
18	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 000 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.</p>	69:35:0000009:1299	77 164+/- 2431	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p>
19	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 000 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.</p>	69:35:0000009:1300	199 456+/- 3908	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p>
20	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 100 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый</p>	69:35:0000009:1301	73 277+/- 2369	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p>

	адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино..			
21	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 200 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино..	69:35:0000009:1302	143 728+/- 3317	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
22	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 500 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	69:35:0000009:1303	71 748+/- 2344	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
23	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 2 600 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	69:35:0000009:1228	77 122+/- 2430	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года
24	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в 3 200 м по направлению на юг, от ориентира . Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	69:35:0000009:1245	93 540+/- 2676	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

Данные земельные участки входят в массив участков, которые предназначены для создания охотхозяйства. Данный проект представлен в приложении №2 к данному отчету.

Основная статья доходов -оплата охотниками транспортных услуг, услуг егеря, повара, проживания, услуг, связанных с обработкой добытых трофеев (засолка, копчение, замораживание мяса, снятие и обработка шкур, посреднические услуги по изготовлению чучел). Дополнительный доход от проката рыболовного инвентаря и плату за пойманную рыбу. На территории есть небольшой водоем, который предполагается увеличить для

организации рыболовного клуба, а также предоставлять клиентам все необходимое для «дикой» рыбалки на озере Наволок.

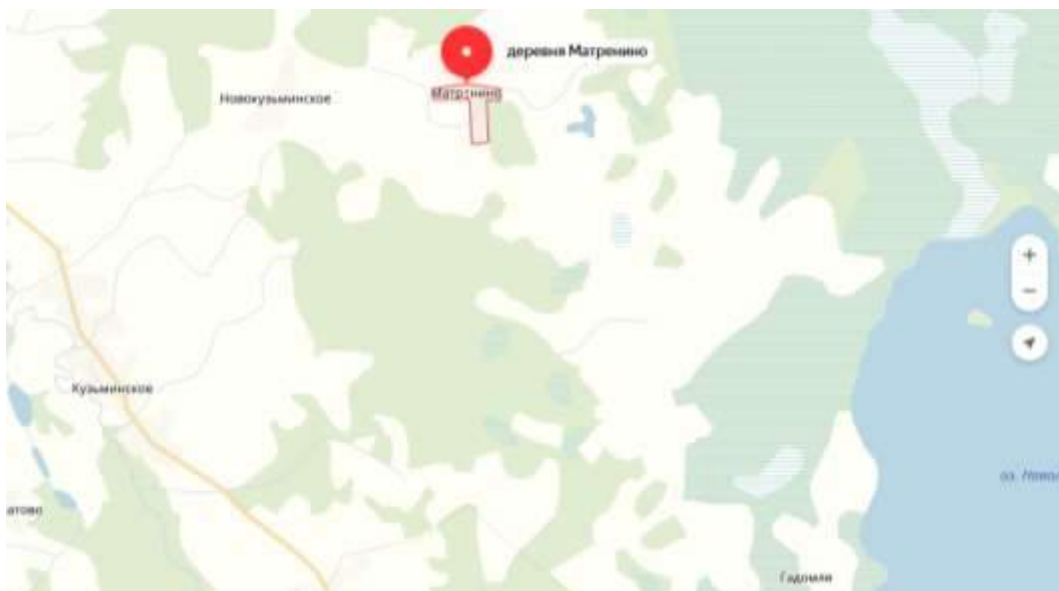
Близость к Москве делает проект привлекательным. Ввиду выше перечисленного данный объект оценки привлекателен для покупателей.

Оценивать данные земельные участки, как только земли участвующие в севообороте, которых много в Тверской области, оценщик считает нецелесообразным.

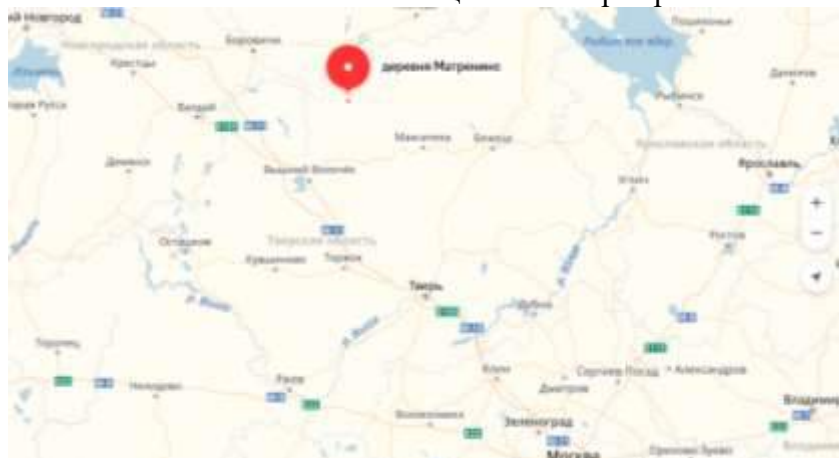
Количественные и качественные характеристики были записаны из правоустанавливающих документов.

Фотографии объекта оценки





Расположение объекта оценки на карте района



Расположение относительно г.Тверь и г. Москва.

Описание месторасположения объекта оценки

Удомельский район — район, существовавший в Тверской области России с 1929 до 2015 гг., а также соответствующий ему одноимённый муниципальный район, упразднённый 19 декабря 2015 года.

В рамках административно-территориального устройства области, на его территории образована административно-территориальная единица округ Удомля.

В рамках муниципального устройства, в границах упразднённого муниципального района 19 декабря 2015 года образовано новое муниципальное образование Удомельский городской округ.

Административный центр — город Удомля.

Удомельский район расположен в северной части Тверской области. Район находится на северо-восточных отрогах Валдайской возвышенности, называемых Лесной (или Удомельско-Лесной) грядой. По этим возвышенностям проходит водораздел между Балтийским и Каспийскими морями, между водосборными площадями р. Волги и Невы.

Район занимает площадь 2476,2 км². На севере район граничит с Новгородской областью, на западе — с Бологовским, на юге — с Вышневолоцким, на востоке — с Максатихинским, на северо-востоке — с Лесными районами Тверской области.

Основные реки — Мста и Съежа.

Население [править] [править код]

Численность населения						
2002 ^[7]	2006	2009 ^[8]	2010 ^[9]	2011 ^[10]	2012 ^[11]	2013 ^[12]
10 401	↘9700	↗40 934	↘40 292	↘40 148	↘39 682	↘39 542
2014 ^[13]	2015 ^[14]	2016 ^[15]	2017 ^[16]	2018 ^[17]		
↘39 112	↘38 368	↘38 011	↘37 678	↘36 833		



С 2006 года в состав муниципального района входило 13 поселений, из них 1 городское и 12 сельских.

Законом Тверской области от 8 октября 2014 года № 75-ЗО[20], муниципальные образования Таракинское и Удомельское сельские поселения были преобразованы, путём их объединения, во вновь образованное муниципальное образование Удомельское сельское поселение.

Законом Тверской области от 7 декабря 2015 года № 117-ЗО[5], 18 декабря 2015 года все муниципальные образования Удомельского района были преобразованы в Удомельский городской округ.

С 2014 до 2015 гг. в муниципальном районе было 12 муниципальных образований, из них 1 городское и 11 сельских поселений:

№	Упразднённое муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население, чел.	Площадь, км²
Городские поселения:					
1	город Удомля	город Удомля	1	↘28 864 ^[15]	11,32 ^[21]
Сельские поселения:					
2	Брусовское сельское поселение	посёлок Брусово	8	↘1008 ^[15]	50,94 ^[21]
3	Еремковское сельское поселение	село Еремково	22	↘710 ^[15]	113,05 ^[21]
4	Зареченское сельское поселение	деревня Попово	18	↘311 ^[15]	163,62 ^[21]
5	Колчанёвское сельское поселение	деревня Колчанёво	14	↘489 ^[15]	135,11 ^[21]
6	Котлованское сельское поселение	село Котлован	41	↘1150 ^[15]	29,33 ^[21]
7	Куровское сельское поселение	деревня Курово	15	↘264 ^[15]	140,40 ^[21]
8	Молдинское сельское поселение	село Молдино	20	↘848 ^[15]	126,03 ^[21]
9	Мстинское сельское поселение	посёлок Мста	33	↘912 ^[15]	12,36 ^[21]
10	Порожанское сельское поселение	деревня Порожан	38	↘1112 ^[15]	107,32 ^[21]
11	Рядское сельское поселение	деревня Ряд	12	↘785 ^[15]	154,49 ^[21]
12	Удомельское сельское поселение	город Удомля	36	↗1558 ^[15]	188,69 ^[21]

В состав городского округа (до 19 декабря 2015 года — муниципального района и соответствующего района) входят 258 населённых пунктов:

Крупнейшее предприятие района — Калининская АЭС, расположенная на берегу озера Удомля недалеко от города Удомля.

Объём отгрузки промышленной продукции в 2007 году по Удомельскому району составил 14,1 млрд рублей, район занимает второе место в области после Твери по объёму отгрузки промышленной продукции, удельный вес в областном объёме продукции — 11,9 %.

Через район проходит однопутная железнодорожная линия «Бологое—Сонково».

На территории района расположены железнодорожные станции — Брусничное, Мста, Красная Будка, Дремуха, Гриблянка, Панышино, Удомля, Алфимово, Еремково, Брусово.

Котлованское сельское поселение — упразднённое муниципальное образование в составе Удомельского района Тверской области России.

В состав поселения входил 41 населённый пункт. Административный центр — село Котлован.

Образовано в 2005 году, включило в себя территории Котлованского и Липенского сельских округов.

Законом Тверской области от 7 декабря 2015 года № 117-ЗО[2], 18 декабря 2015 года все муниципальные образования Удомельского района — городское поселение — город Удомля, Брусовское, Еремковское, Зареченское, Копачёвское, Котлованское, Куровское, Молдинское, Мстинское, Порожжинское, Рядское и Удомельское сельские поселения — были преобразованы в Удомельский городской округ.

Общая площадь: 506 км²

Нахождение: северная часть Удомельского района.

Граничит:

на севере — с Новгородской областью, Мошенской район

на северо-востоке — с Лесным районом, Лесное СП

на востоке — с Куровским СП

на юге — с Порожжинским СП

на юго-западе — с Мстинским СП

на западе — с Новгородской областью, Боровичский район

Главная река — Съежа. Озёра — Иловец (на границе с Лесным районом), Тростинец (на границе с Новгородской областью), Устьим, Наволок. По переписи 2002 года — 1216 человек (1033 в Котлованском и 183 в Липенском сельском округе), на 01.01.2008 — 1324 человек.

Населенные пункты [принять] [принять код]

В состав поселения входили следующие населённые п

№	Тип нп	Название	Население (2008 год)
1	село	Котлован	351
2	дер	Артемьево	61
3	дер	Боронатово	5
4	дер	Гаврильцево	5
5	дер	Железное	11
6	дер	Желудово	0
7	дер	Заселце	8
8	дер	Князево	8
9	дер	Кузьминское	232
10	дер	Ледны	11
11	дер	Поховское	108
12	дер	Маслово	74
13	дер	Матренино	1
14	дер	Мишуги	34
15	дер	Ново-Кузьминское	7
16	дер	Овсянково	48
17	дер	Пашнево	11
18	дер	Сидорово	46

19	дер.	Старое Захарово	3
20	дер.	Старое Комарно	1
21	дер.	Тараски	6
22	дер.	Тормосово-Комарно	28
23	дер.	Феднево	4
24	дер.	Фенцово	0
25	дер.	Фоминское	21
26	дер.	Черд	39
27	дер.	Липны	123
28	дер.	Адамово	14
29	дер.	Боглаво	6
30	дер.	Бордаво	0
31	дер.	Грешнево	1
32	дер.	Жаворонково	14
33	дер.	Климоское	5
34	дер.	Кралавно	2
35	дер.	Мартусы	8
36	дер.	Мининское	2
37	дер.	Новоселье	0
38	дер.	Погорелец	2
39	дер.	Староселье	4
40	дер.	Федорково	17
41	дер.	Филиппково	5

В 1998 году исключены из учетных данных деревни Кобылиха, Красное, Ротково и Погорелец.

Ранее исчезли деревни: Абакумово, Вакрино, Воробьево, Гадамля, Гришкино, Дор, Ермолино, Климущиха, Лаврово, Люблино, Медведково, Никулкино, Новое Захарово, Новое Комарно, Пруды, Савино, Терехово, Щербаки, Якшино, Ярцево и другие. Деревни Старый Ряд и Каменка присоединены к селу Котлован. Деревни Астафьево и Мешково присоединены к деревне Кузьминское.

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

Экономический обзор

Картина деловой активности. Март 2021 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе¹). Сокращение ВВП в целом за январь–февраль составило -2,5% г/г.

Значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор², вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу высокосного 2020 года.

Так, снижение грузооборота транспорта замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта.

Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года.

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г (-0,1% г/г в январе). В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца (-1,1% г/г после -1,0% г/г в январе), при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами (-1,4% г/г после роста на 0,9% г/г в январе).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности усилилось до -2,4% г/г (-0,2% г/г месяцем ранее). Основной отрицательный вклад, как и месяцем ранее, внесли нефтепереработка и металлургический комплекс.

Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), легкой промышленности и машиностроении. Спад в добывающем комплексе составил -8,9% г/г после -7,4% г/г месяцем ранее (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Март 2020 года»).

Рис. 1. Вклад в снижение розничного товарооборота внес календарный фактор

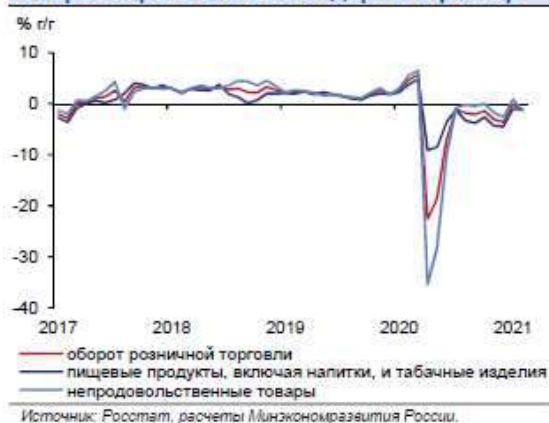


Рис. 2. Объем строительных работ сохранился на уровне прошлого года



Рынок труда и доходы

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,1 п.п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности – 5,6% SA3 после 5,7% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек (-0,8% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии MOT в феврале сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля

2,4 млн. человек (на конец января – 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца).

В январе рост заработных плат составил +5,3% г/г в номинальном выражении (+9,7% г/г в декабре 2020 г.), в реальном выражении динамика была слабopоложительной (+0,1% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее).

Рис. 3. Уровень безработицы снижается шестой месяц подряд

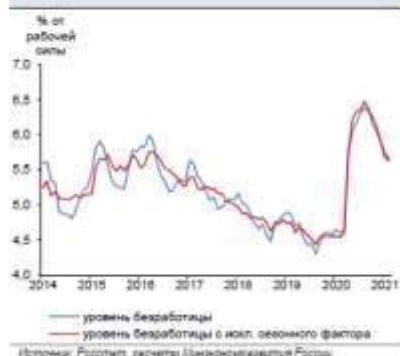
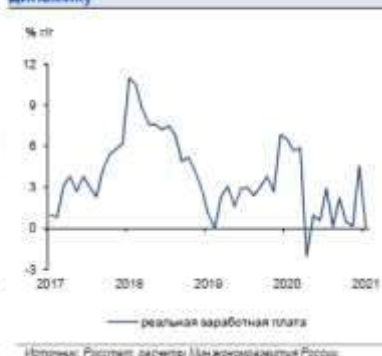


Рис. 4. В январе реальные заработные платы показали слабopоложительную динамику



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	февр. 21	январь 21	2020	Июль20	дек.20	январь,20	окт.20	Июль20	Июль20	Июль20	2019
Экономическая активность											
ВВП*	-2,8**	-2,2**	-3,1								3,0
Сельское хозяйство	0,6	0,7	1,5	-3,8	0,6	-1,7	-4,6	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,8	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,3	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,8	4,4	1,9
Платные услуги населению	-6,8	-6,7	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	9,6
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,1	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-8,2	-3,9	8,7
Промышленное производство	-3,7	-1,9	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых											
добыча угля	11,4	6,5	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-6,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,5	-1,9	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,3	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,6	-21,2	-31,4	-6,5	3,6
Обрабатывающие производства	-2,4	-0,2	0,8	2,5	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	-0,5	0,2	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	5,8	5,4	1,1	5,3	9,0	-6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
древесная промышленность	1,7	1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кожи и нефтепродуктов	-8,4	-6,1	-3,0	-7,5	-6,1	-9,8	-10,8	-6,2	-3,7	9,8	1,6
химический комплекс	6,8	21,6	6,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-6,2	0,5	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,9	-3,4	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,6	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	1,1	7,2	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	-4,2	-1,6	2,9	6,1	22,9	2,9	-1,3	4,9	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,4	6,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,6	-3,5	-2,5	-3,5	-4,0	-8,8

19 марта 2021 г.

Страница 4

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	янв. 21	2020	Июл20	дек.20	нояб.20	сент.20	Июл20	Июл20	Июл20	2019
Вводно-капитальные, оборотные, эксплуатационные расходы	7,7	16,4	-3,8	4,7	6,6	4,7	0,0	-6,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	8,1	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,6	-	2,6	5,8	0,0	-0,2	3,7	-4,1	1,8	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,3	9,0	9,7	9,7	4,9	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,9	-	4,9	5,6	0,7	0,4	4,6	-2,6	2,1	-
Реальные располагаемые доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,8	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-8,2	0,4	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	-0,9	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,4	76,6	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,8	70,7	70,6	70,4	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,9	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	38,3	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,2	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	-	58,3	58,3	58,3	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе (SA)	5,7	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,8	4,6
SA	5,6	5,7	-	6,0	5,9	6,0	6,2	6,4	6,1	4,6	-

¹ Вводно-капитальные расходы будут уточнены после публикации Росстатом квартальной формы за 2020 год.

² Оценка Минэкономразвития России.

Источники: Росстат; данные Минэкономразвития России.

О динамике промышленного производства. Март 2021 года

В феврале 2021 г. промышленное производство снизилось на -3,7% г/г (после -1,9 г/г в январе 2021 года). Основное влияние на показатели выпуска промышленности оказал эффект высокой базы високосного 2020 года.

По оценке, снижение индекса промышленного производства с исключением календарного фактора составило -0,8% г/г.

Календарный эффект в наибольшей степени проявился в добывающей промышленности, где производство в основном носит непрерывный характер². Спад в добыче полезных ископаемых в феврале составил -8,9% г/г (после -7,4% г/г в январе), при этом с исключением календарного фактора, по оценке, снижение замедлилось до -5,6% г/г. Поддержку выпуску добывающих отраслей оказали добыча угля, а также прочих полезных ископаемых.



В обрабатывающей промышленности в феврале с исключением календарного фактора выпуск, по оценке, сохранился практически на уровне прошлого года, а с учетом календарного фактора – зафиксирован спад на -2,4% г/г (после -0,2% г/г в январе).

отраслевом разрезе³, несмотря на высокую базу високосного года, продолжился уверенный рост в химическом комплексе (в том числе производство химических веществ увеличилось на 5,3% г/г, фармацевтическое производство – на 28,1% г/г), легкой промышленности (5,8% г/г) и машиностроении (включая производство легковых автомобилей – 6,4% г/г, что коррелирует с данными Ассоциации европейского бизнеса об увеличении продаж на 0,8% г/г в феврале). Отрицательный вклад в динамику

обрабатывающих отраслей внесли производства непрерывного цикла – нефтепереработка (-9,4% г/г) и металлургия (-4,9% г/г).

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.21	январь.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-3,7	-1,9	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-6,9	-7,4	-6,8	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,4	6,7*	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-6,3*	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлургического руда	-1,5	-1,6*	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0*	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-4,5	-3,8*	-2,1	-4,2	0,3	-1,3	-11,7	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	-2,4	-0,2	0,8	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	-0,5	2,3*	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.											
пищевые продукты	-2,2	-2,0*	3,6	6,9	0,7	0,2	1,9	1,5	3,6	9,2	4,1
алкоголь	9,9	26,1*	1,1	-2,4	0,8	-6,6	-2,3	6,7	-2,1	0,3	5,0
табакные изделия	-2,1	6,7*	2,5	0,6	-3,5	9,5	-4,2	6,2	0,1	0,3	-10,4
легкая промышленность	5,6	3,8*	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.											
текстильные изделия	10,2	11,5*	8,9	12,6	14,9	13,9	8,9	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,6	3,9*	0,5	5,2	8,0	7,1	0,0	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-6,5	-11,4*	-12,4	-6,6	-1,4	-8,1	-15,3	-10,2	-26,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	1,7	-1,2*	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,8
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,2	3,4*	0,2	5,4	6,4	4,3	5,4	2,0	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	3,4	1,0*	1,8	3,3	2,0	2,1	6,7	2,5	-1,8	3,0	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,1	-21,2*	-3,4	-3,6	6,5	-6,2	-9,1	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-9,4	-6,2*	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.21	январь.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	8,8	19,0*	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	6,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	5,3	9,2*	7,2	10,0	12,3	10,2	7,4	7,1	3,4	8,2	3,4
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	28,1	74,9*	23,2	34,6	83,1	29,8	-5,4	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	5,5	12,0*	3,3	10,3	15,1	10,0	5,7	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-6,2	-0,8*	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-4,9	-3,9*	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,6	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.											
металлургия	-3,2	-3,1*	-2,5	-0,3	-1,9	-0,9	1,9	-3,3	-7,2	1,4	3,8
золотые и платиновые изделия	-10,1	-6,2*	2,3	-0,7	-3,0	20,5	-25,5	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	1,1	3,9*	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-16,3	3,5	3,9
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	-7,0	16,9*	0,5	5,7	29,1	4,9	-17,1	7,9	-19,6	10,0	10,6
электрооборудование	3,1	-2,1*	-0,4	4,6	10,6	3,5	0,1	-0,2	-13,4	8,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	9,5	-6,6*	6,4	9,9	12,8	20,1	-3,1	8,5	-3,2	10,9	13,5
авиотранспортные, прыжки и лодочники	10,8	7,0*	-12,6	8,1	14,0	7,6	2,4	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	-2,7	-0,4*	-1,6	13,2	26,4	4,3	9,0	-2,2	-15,1	-2,9	-1,6
прочие производства	4,2	-3,8*	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.											
мебель	12,8	17,4*	4,3	11,7	16,7	10,7	7,8	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие золотые изделия	20,4	1,5*	2,4	11,5	12,3	20,1	2,1	7,5	-8,9	-1,4	-6,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	-9,4*	2,7	8,8	28,0	-1,6	-3,9	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,4	8,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-6,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,7	15,4	-3,6	-4,7	8,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 19 марта.

Картина инфляции. Март 2021 года

В феврале 2021 г. потребительские цены выросли на 0,78% м/м после 0,67% м/м в январе. Темп роста цен с исключением сезонного фактора ускорился до 0,56% м/м SA1 (0,37% м/м SA1 месяцем ранее). Инфляция в годовом выражении в феврале продолжила ускоряться до 5,7% г/г после 5,2% г/г в январе, в том числе на фоне относительно низкой базы прошлого года. Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в феврале ускорился до 5,0% м/м SAAR3 (4,1% м/м SAAR в январе).

Основной вклад в ускорение темпов инфляции в феврале внесла продовольственная инфляция, которая ускорилась до 1,2% м/м с 1,0% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – до 0,75% м/м SA с 0,38% м/м SA1 месяцем ранее.

Повышательное давление на динамику цен оказало ускорение роста цен на плодоовощную продукцию до 5,6% м/м (с 4,8% м/м в январе).

Вместе с тем ценовая динамика за январь–февраль в целом соответствует уровню последних двух лет. При этом по отдельным товарам в отчетном месяце сохранились повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, огурцы).

Реализация принятых Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен, способствовало улучшению ценовой ситуации несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в феврале увеличился на 2,4% м/м в долларовом выражении (4,4 % м/м в январе), обновив локальный максимум по уровню с августа 2014 года. Мировые цены на сахар увеличились на 6,4% м/м (8,1% м/м в январе), на масла – на 6,2% м/м (5,8% м/м), на зерновые – на 1,2% м/м (7,1% м/м соответственно).

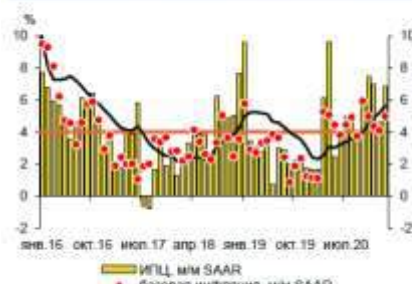
1 Вместе с тем в феврале продолжилось снижение внутренних цен на сахар (-0,8 % м/м после -1,6% м/м в январе), замедлился рост цен на муку (до 0,4% м/м с 1,4% м/м в январе). Рост цен на масло подсолнечное сохраняется на умеренном уровне (+0,2% м/м после + 0,1% м/м месяцем ранее).

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,6% м/м после 0,5% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,46% м/м SA в январе. Значимый вклад в повышенный рост цен внесла динамика цен на подакцизную продукцию: продолжающееся удорожание бензина (+0,9% против +1,0% в январе) и ускорение роста цен на табачную продукцию (1,7% и 0,9% соответственно). Также вклад в ускорение инфляции внесли более высокие темпы роста цен на строительные материалы и мебель. При этом в отчетном месяце продолжил замедляться рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили), на телерадиотовары цены стабилизировались, а на электро- и бытовые приборы возобновилось снижение цен.

В секторе услуг темп роста цен сохранился на уровне предыдущих двух месяцев (0,4% м/м), с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,31 % м/м SA с 0,25% м/м SA в январе. В условиях возросшего спроса на фоне снятия ограничений ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма (Турция, ОАЭ) и услуги воздушного транспорта, продолжился повышенный рост цен на услуги гостиниц, услуги культуры. При этом на санаторно-курортные и экскурсионные услуги рост цен замедлился.

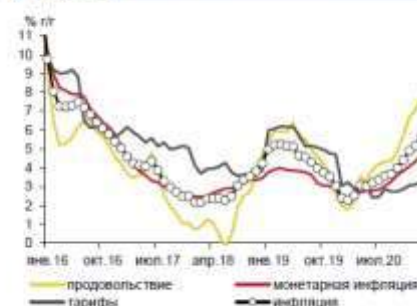
По оценке Минэкономразвития России, по итогам марта ожидается замедление инфляции в помесечном выражении до 0,5–0,6% м/м. В годовом выражении инфляция сохранится на уровне, близком к текущему. По оценке Минэкономразвития России, в марте будет пройден пик годовой инфляции, после чего ее темпы начнут постепенно снижаться.

Рис. 1. Монетарная инфляция ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Годовая инфляция продолжает ускоряться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	фев.21	январь.21	дек.20	ноя.20	окт.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,7	5,2	4,9	4,4	4,0	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,7	0,8	0,7	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,6	0,6	0,5	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	7,0	6,7	5,8	4,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,2	1,0	1,5	1,3	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,4	1,0	1,0	0,6	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,7	5,1	4,8	4,5	4,2	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,4	0,6	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,8	2,7	2,5	2,6	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,1	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,6	4,2	3,9	3,6	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	4,3	4,1	3,8	3,6	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,5	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные экономические и социальные показатели Тверской области

	млн. рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2020 в % к январю-февралю 2019
	февраль 2021	январь-февраль 2021	февраль 2021	январь-февраль 2021	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	105,2	108,9	93,8
Инвестиции в основной капитал ²⁾	x	78409	x	83	79
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	1555	3466	141	148	160
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м ³⁾	101,1	150,7	в 2,9 р.	178	134
Объем услуг в области транспортировки и хранения ⁴⁾	2575	5060	112	113	110
Объем услуг в области информации и связи ⁴⁾	1162	2244	120	112	109
Оборот розничной торговли	19920	40040	94	94	107
Оборот общественного питания	634,0	1302	79	76	111
Объем платных услуг	5224	10280	98	97	100,8

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2020 в % к январю-февралю 2019
	февраль 2021	январь-февраль 2021	февраль 2021	январь-февраль 2021	
населению					
Индекс потребительских цен, %	100,5 ⁵⁾	х	101,3 ⁶⁾	105,9	100,5 ⁶⁾
Среднесписочная численность работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек ⁷⁾	357,4	х	100,0	х	100,0
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁸⁾	10,5	х	в 2,3 р.	х	84,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁹⁾	х	х	х	96,0	102,9
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁷⁾					
номинальная, рублей	34297	х	101,8	х	110,1
реальная		х	96,3	х	108,5

¹⁾ по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"

²⁾ за 2020г.; в % к 2019г.; 2019г. в % к 2018г.

³⁾ с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства;

⁴⁾ по крупным и средним предприятиям, в действующих ценах

⁵⁾ к предыдущему месяцу

⁶⁾ февраль к декабрю предыдущего года

⁷⁾ предварительные данные за январь 2021г.; в % к январю 2020г.; январь 2020г. в % к январю 2019г.

⁸⁾ на конец периода

⁹⁾ предварительные данные за 2020г. в % к 2019г.; 2019г. в % к 2018г.

Источник: <https://минэконом.тверскаяобласть.рф/soc-ekonom-razvitie/pokazатели-ser/>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права

(право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.
2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.
- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;

- инженерных и транспортных инфраструктур;
 - рекреационная;
 - сельскохозяйственного использования;
 - специального назначения;
 - военных объектов;
 - иные территориальные зоны.
 - жилье (жилые здания и помещения):
 - многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
 - постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

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

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: 1 Земельный участок, Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства.

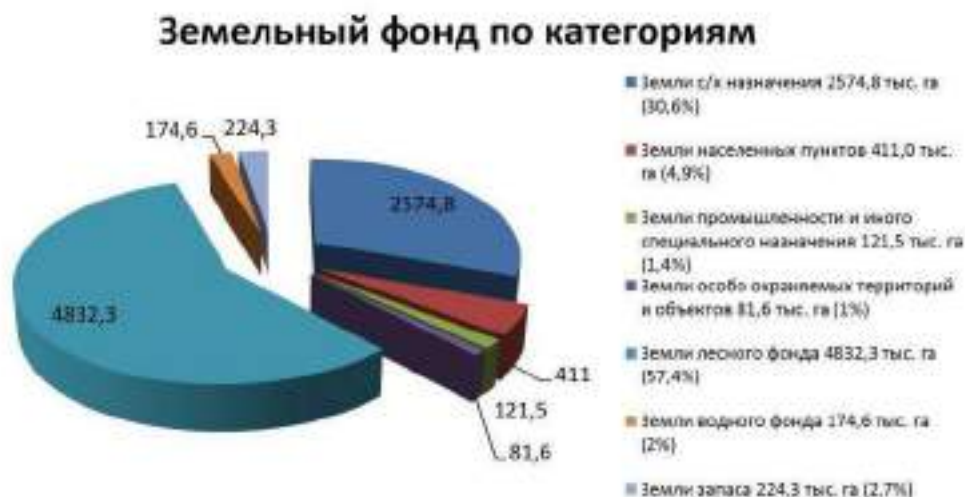
Объект оценки расположен: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино., РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино. коммуникации по границе. Инфраструктура района средне развита. На данный объект оценки подготовлен проект инвестирования для создания охотхозяйства.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам Для ведения сельскохозяйственного производства, На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино., РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино. далее проводится исследование рынка земельных участков в Тверской области в районе расположения объекта оценки, имеющих схожие характеристики с объектами оценки.

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

1 Земельный фонд Тверской области



Распределение земельного фонда по категориям земель

В связи с запросами, регулярно поступающими в Управление Росреестра по Тверской области, ведомство публикует официальную информацию о земельном фонде Тверской области и его распределении по категориям земель и формам собственности по состоянию на 1 января 2019 года. Данная информация подготовлена на основании Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2018 год*.

В состав Тверской области входят 32 муниципальных образования (районы), 11 городских округов (в том числе 2 закрытых административных территориальных образования). Общая площадь территории области в административных границах равна 8420,1 тыс. га.

Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 1 января 2019 года земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2574,8 тыс. га или 30,6% от общей площади земель области. В 2018 году площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,5 тыс. га.

Площадь земель населённых пунктов составляет 411,0 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских - 90,5 тыс. га (1,1%), сельских – 320,5 тыс. га (3,8%).

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 0,5 тыс. га. Площадь данной категории земель составляет 121,5 тыс. га или 1,4 % от общей площади области.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов за 2018 год не изменилась и составила 81,6 тыс. га или около 1 % от общей территории области. При этом в составе данной категории земель 79,6 тыс. га занято землями особо охраняемых природных территорий. Земли рекреационного назначения занимают 1,9 тыс. га, историко-культурного назначения – 0,1 тыс. га.

В 2018 году площадь земель лесного фонда увеличилась на 0,1 тыс. га и составляет 4832,3 тыс. га (57,4%).

Площадь земель водного фонда не изменилась и составляет 174,6 тыс. га или 2% от общей площади области.

Земли запаса составляют 224,3 тыс. га или 2,7 % от общей площади области.

Распределение земельного фонда по формам собственности

По состоянию на 1 января 2019 года в собственности граждан находится 1520,8 тыс. га земель (18,1% земельного фонда области), юридических лиц – 332,7 тыс. га земель (4%). Доля земель, находящихся в собственности РФ, составляет 4987,9 тыс. га земель (59,2 %), в собственности Тверской области – 60,8 тыс. га (0,7%), муниципальной собственности – 52,3 тыс. га (0,6%).

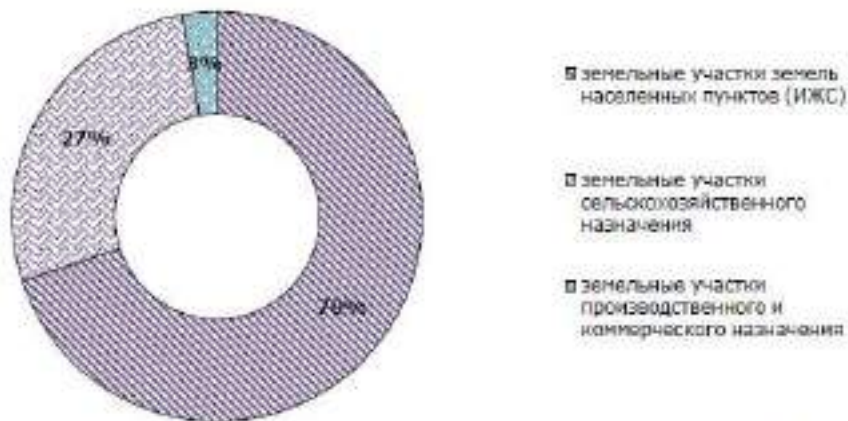
Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Всего площадь земель сельскохозяйственного назначения в тверском регионе составляет 2574,8 тыс. га.

По состоянию на 1 января 2019 года значительная часть земель сельхозназначения находится в собственности граждан - 1429,3 тыс. га или 55,5% от общей площади данной категории земель, в собственности юридических лиц – 311 тыс. га (12,1%), в государственной и муниципальной собственности – 834,5 тыс. га (32,4%).

*С полным текстом Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2018 год можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра rosreestr.ru в разделе «Открытая служба/Статистика и аналитика/Тверская область».

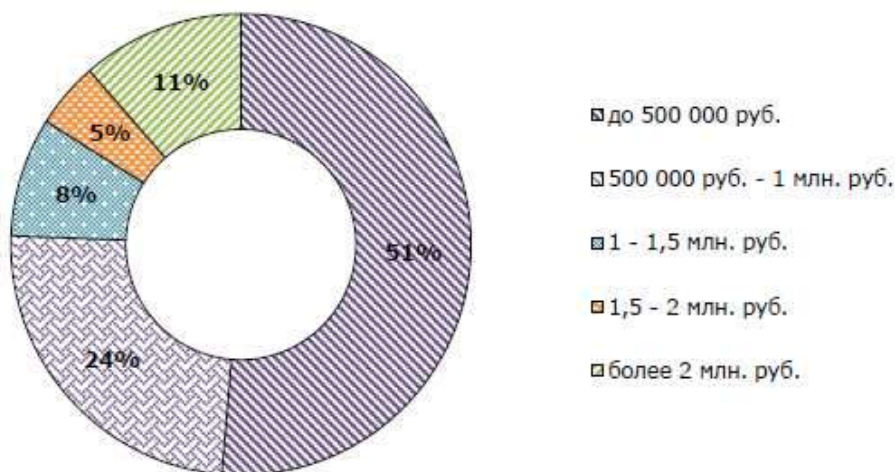
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

*Структура предложений по продаже земельных участков в Тверской области.
Сентябрь 2018 г.*

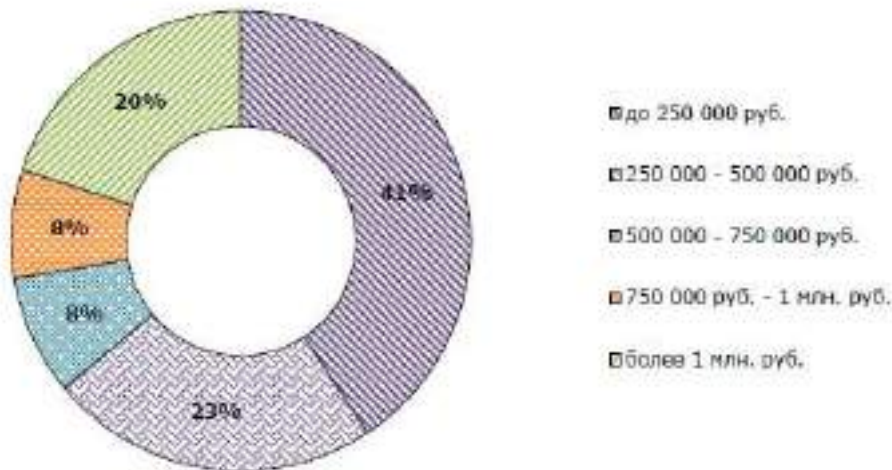
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене представлена ниже:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Структура предложений по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области по цене. Сентябрь 2018 г.

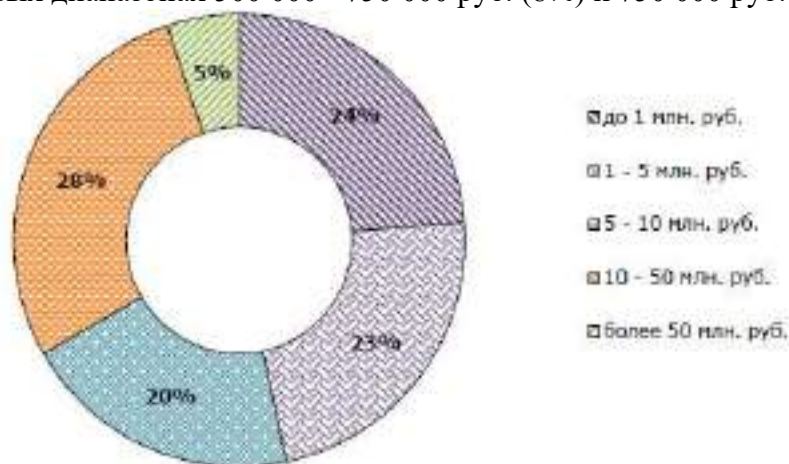
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



Источник информации: www.avito.ru/;
анализ Оценщика

Структура предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области по цене. Сентябрь 2018 г.

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые по цене до 250 000 руб. (41%), наименьший объем на объекты в ценовых диапазонах 500 000 - 750 000 руб. (8%) и 750 000 руб. – 1 млн. руб. (8%).



Источник информации: www.avito.ru/;
анализ Оценщика

Структура предложений по продаже земельных участков производственного и коммерческого назначения в Тверской области по цене. Сентябрь 2018 г.

Для анализа цен предложений продажи земельных участков были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте рынка недвижимости. В итоге были проанализированы цены на участки в Тверской области за сентябрь 2018 г.

Наименование	Диапазон цен, руб./сот.	
	min	max
Земельные участки земель населенных пунктов (ИЖС)	583	66 000
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	130	50 000
Земельные участки производственного и коммерческого назначения	1 389	263 158

Источник информации: www.avito.ru/;
анализ Оценщика

Диапазон цен на земельные участки в Тверской области. Сентябрь 2018 г

Анализ показывает, что минимальная цена на рынке земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области составляет 583 руб./сот, а максимальная – 66 000 руб./сот. Минимальная цена на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области составляет 130 руб./сот, а максимальная – 50 000 руб./сот. Минимальная цена на рынке земельных участков производственного и коммерческого назначения в Тверской области составляет 1 389 руб./сот, а максимальная – 263 158 руб./сот.

В состав Тверской области входят 35 муниципальных образований, 8 городских округов и 2 закрытых административных территориальных образования. Общая площадь территории области в административных границах равна 8420,1 тыс. га.

Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 1 января 2017 года земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2575,4 тыс. га или 30,6% от общей площади земель области. В 2016 году площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,3 тыс. га.

Площадь земель населённых пунктов составляет 410,9 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских - 90,5 тыс. га (1,1%), сельских – 320,4 тыс. га (3,8%). В 2016 году площадь земель населённых пунктов увеличилась на 0,2 тыс. га (за счёт увеличения площади сельских населённых пунктов).

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 0,4 тыс. га. Площадь данной категории земель составляет 120,5 тыс. га или 1,4 % от общей площади области.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов за 2016 год не изменилась и составила 81,6 тыс. га или около 1 % от общей территории области. При этом в составе данной категории земель 79,6 тыс. га занято землями особо охраняемых природных территорий. Земли рекреационного назначения занимают 1,9 тыс. га, историко-культурного назначения – 0,1 тыс. га.

Верхневолжье - это территория лесов, озёр и рек. Всего в регионе имеется 1769 озёр, по области протекает около 800 крупных и малых рек общей протяженностью 17 тыс. км. В 2016 году площадь земель лесного и водного фондов не изменилась и составила 4832,6 и 174,6 тыс. га соответственно (или 57,4 % и 2% от общей площади области).

Земли запаса составляют 224,5 тыс. га или 2,7 % от общей площади области. Площадь данной категории земель в 2016 году не изменилась.

Распределение земельного фонда по формам собственности

По состоянию на 1 января 2017 года в собственности граждан находится 1541,1 тыс. га земель (18,3% земельного фонда области), юридических лиц – 330,2 тыс. га земель (3,9%). Доля земель, находящихся в государственной собственности, составляет 4987,3 тыс. га земель, в собственности Тверской области – 58,9 тыс. га, муниципальной собственности – 30,9 тыс. га (в совокупности 6548,8 тыс. га земель или 77,8% земельного фонда области).

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Всего площадь земель сельскохозяйственного назначения в Тверском регионе составляет 2575,4 тыс. га. В 2016 году в целях производства сельскохозяйственной продукции гражданами использовалось 718,7 тыс. га или 27,9 % от общей площади земель сельскохозяйственного назначения.

Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 94% (1759,2 тыс. га). По состоянию на 1 января 2017 года значительная часть земель сельхозназначения находится в собственности граждан - 1450,1 тыс. га или 56,3% от общей площади данной категории земель, в собственности юридических лиц – 309,1 тыс. га (12%), в государственной и муниципальной собственности – 816,2 тыс. га (31,7%).

В собственности граждан находится 498,8 тыс. га земель, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и для других целей. В долевой собственности граждан (собственников земельных долей) находится 951,3 тыс. га земель.

Площадь земель у собственников земельных участков по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 2,2 тыс. га. В свою очередь, на 13,4 тыс. га увеличилась площадь земельных участков, находящихся в собственности сельскохозяйственных предприятий. Такое увеличение площади произошло за счёт выкупа земельных участков у граждан, выделивших земельные участки в счёт земельных долей, а также земельных участков из государственной и муниципальной собственности, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования у хозяйств.

Известные особенности функционирования рынка недвижимости: неперемещаемость товара, локальный характер, закрытость информации и т.д. не позволяют достичь такой же полноты, доступности и оперативности его информационного обеспечения свойственной, например, фондовому рынку. В этой связи в странах с развитой рыночной экономикой мониторинг рынка недвижимости и открытый доступ к его результатам рассматриваются как важнейшие составляющие аналитической работы, обосновывающие в какой-то степени применение к нему закономерностей совершенного рынка.

АСРБ "ГК "ТИТАН" в инициативном порядке провела очередное, ежегодное выборочное исследование состояния земельного рынка Тверской области в 2016 году.

Сведения о предложениях на продажу земельных участков в Тверской области были получены в результате анализа данных, представленных на различных сайтах и в газетах рекламных объявлений, опубликованных в июне - июле текущего года. Основными источниками этой информации продолжают оставаться сайты "tverzem.ru", "Avito.ru", "zemtver.ru", "delotver.ru", "tvermetr.ru" и другие.

В качестве первичной информации использовались предложения продаж на территории региона участков земли без существенных улучшений. Данные о продажах земель, расположенных в границах городских муниципальных округов и других сравнительно крупных городских поселений Тверской области, не включались в состав выборки из-за недостатка достоверной информации.

В ходе анализа первичной информации было отобрано 561 предложение на продажу земельных участков. Структура массива выставленных на рынке предложений в зависимости от разрешенного использования и категории земель, на которых расположены продаваемые участки, представлена в табл. 4

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

Таблица 4

Категория земли, на которой расположен участок	Количество предложений продаж земельных участков
Земли сельскохозяйственного назначения	170
Земли поселений, предназначенные для индивидуального жилищного строительства	373
Земли промышленности	15
Земли особо охраняемых территорий рекреационного назначения	3

Из данных, приведенных в табл. 4, следует, что на рынке продолжают доминировать предложения участков двух категорий земель, имеющих сельскохозяйственное назначение (с/н) и для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Это обстоятельство положено в основу сегментирования регионального рынка для характеристики его ценовой ситуации.

Распределения числа предложений продажи земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки) представлены на рис. 1.

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).

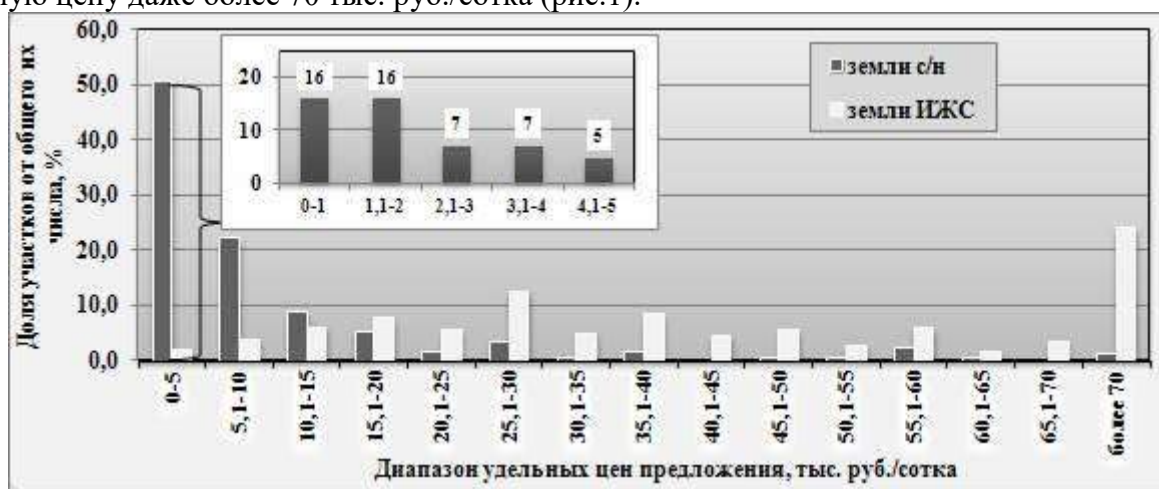


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

Не маловажное значение при ценообразовании имеет и размер предлагаемых к продаже земельных участков.

Распределение числа продаваемых участков с/н по диапазонам (Га) и для ИЖС по диапазонам (сотки) представлено на рис.3 и рис.4, соответственно.



Рисунок 3. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)



Рисунок 4. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков для ИЖС по диапазонам площади (сотки)

При анализе и сравнении приведенных на рис.3 и рис.4 распределений, прежде всего, обращает на себя внимание существенное различие в размерах участков в зависимости от их целевого назначения. Так, почти 80% предложений, касающихся земель сельхоз назначения, имеют площадь, не превышающую 20 Га, а около 74% участков для ИЖС по размеру не превосходят 20 соток. Каждое из распределений содержит интервал площади, которой обладают наибольшее число участков, представленных на рынке. Эти числа существенно отличаются в каждой целевой группе.

Свыше 50% выставленных на продажу участков с/н имеют площадь в пределах до 10 га, а более 50% предложений продаж земли для ИЖС относятся к участкам площадью от 10 до 20 соток.

Площадь отдельного участка, удельная стоимость единицы его площади (сотки) и цена взаимосвязаны определенным образом. На земельном рынке, т.е. большом количестве продаваемых участков, связь удельной стоимости единицы площади, представляющей характеристику ценовой ситуации, с площадями участков не является детерминированной, как для каждого участка. Однако, такая связь может существовать в виде регрессионной зависимости.

Указанные зависимости, которые в результате исследований были установлены на рынке Тверской области для сегментов земель сельхоз назначения и для ИЖС, представлены на рис.5 и рис.6, соответственно.

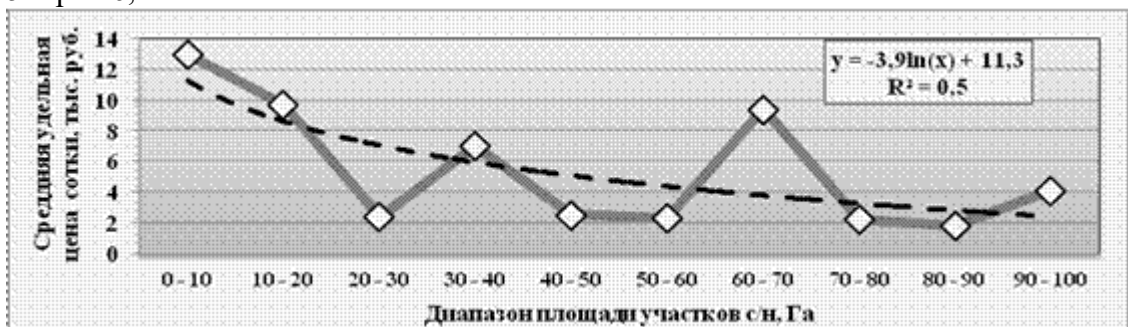


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

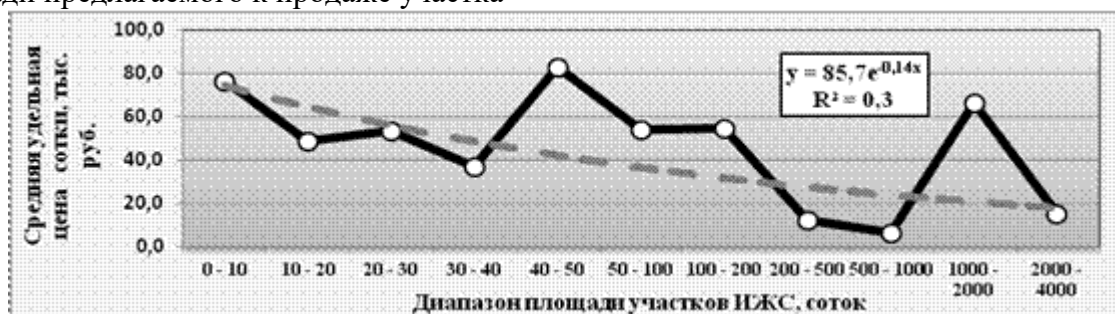


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

На рисунках 5 и 6 приведены графики средней удельной цены одной сотки земли участков, имеющих площадь, относящуюся к заданному диапазону её значений. Аппроксимация указанных графиков параметрическими функциями и уравнения найденных трендов также показаны на рисунках.

Полученные результаты свидетельствуют, что в обоих сегментах, с увеличением площади выставленных на продажу участков, наблюдаются тенденции падения удельной стоимости единицы площади (сотки) по мере увеличения площади продаваемых участков. Однако, характер выявленных закономерностей неодинаков. Вид аппроксимирующей функции для участков сельхоз назначения свидетельствует о нелинейном характере этой зависимости в данном сегменте (рис.5), а тренд снижения удельной стоимости единицы площади (сотки) участков для ИЖС имеет характер близкий к линейному.

В сегменте земель сельхозназначения при малых площадях участков уменьшение удельной стоимости происходит наиболее быстро, а по мере возрастания площадей продаваемых участков снижение удельной стоимости замедляется. Так, если при увеличении площади участков небольших размеров 10...20 Га удельная стоимость снижается, согласно аппроксимирующей кривой, на 0,4 тыс. руб. при возрастании общей площади участка на один гектар, то при площадях участков в 50...60 Га уменьшение происходит на 0,07 тыс. руб. на один Га или, примерно, в пять раз медленнее.

Динамика изменения данного показателя в сегменте рынка участков для ИЖС в абсолютных величинах значительно выше. Согласно аппроксимирующей зависимости уменьшение удельной стоимости происходит со скоростью около 0,5 тыс. руб. на одну сотку площади участка, если его размеры находятся в пределах до 100 соток.

Сравнение закономерностей снижения удельной стоимости единицы площади по мере увеличения размеров продаваемых участков в данных сегментах в интервалах, в которых сосредоточено основное количество участков, до 30 Га – для земель с/н и до 30 соток – для земель ИЖС, показывает, что падение удельной стоимости сотки на рынке участков для ИЖС происходит с скоростью, примерно, 0,8 тыс. руб. при возрастании общей площади участка на одну сотку, а для земель с/н при увеличении общей площади участка на один Га снижение составляет 0,4 тыс. руб. на единицу площади.

География земельного рынка Тверской области определяется в основном двумя факторами: наличием на территории крупных водных объектов и близостью к границе с Московской областью. Выставленные на продажу участки располагаются в основном в районах области, по территориям которых протекает река Волга, а также находится озеро Селигер. По большей части эти административно-территориальные образования граничат также с Московской областью. На их территориях находятся более 90% участков всей выборки, а также им принадлежат 95% всех участков для ИЖС и 86% от общего числа участков с/н, выставленных на продажу.

Для территориальной характеристики рынка в табл.5 внесены, по мере убывания объема рынка – количества выставленных на продажу участков, первые десять районов, а также средние по их территориям удельные цены (одной сотки) земель сельхоз назначения и для ИЖС.

Из данных табл.5 следует, что по числу участков лидируют районы, на территории которых действуют оба упомянутых выше привлекательных фактора, т.е. расположены значительные водные объекты, а также граничащие с Московской областью и условно входящие в дальнее Подмосковье.

По ценовым характеристикам предлагаемых участков выделяются Кашинский и Конаковский районы, известные своей популярностью у москвичей. Границы ценового диапазона земель для ИЖС в зависимости от района их расположения по величине отличаются почти в 4 раза. Размах ценовой характеристики, по представленным в табл.5 районам, для земель сельхоз назначения, т.е. отношение максимальной средней удельной стоимости к минимальной ещё шире и составляет более 7 раз.

Таково состояние земельного рынка Тверской области на сегодняшний день. Земельный рынок представляет собой сложное, многомерное явление. Его состояние, как видно из материалов статьи, имеет ценовой аспект, площадной (размеры участков), географический и некоторые другие. Их сравнение с данными предыдущих лет представляет естественный, самостоятельный интерес и по объему необходимых для этого сведений является предметом рассмотрения отдельной статьи.

Для характеристики вектора развития рынка приведем динамику наиболее общего параметра ценовой ситуации – средней удельной цены 1 сотки земли. В 2016 году средняя по всей выборке наблюдения удельная цена одной сотки земли сельхоз назначения была равна 11,3 тыс. руб., а величина этого параметра для земель поселений – 58,2тыс. рублей. В текущем году указанные характеристики составили для земель с/н – 10,2 тыс. руб., для ИЖС – 53,3 тыс. руб. В результате, коэффициент изменения средней удельной цены единицы площади в 2017 году относительно 2016 года в сегменте участков сельхоз назначения равен $K_{с/н} = 0,90$, а в сегменте земель для ИЖС – этот коэффициент равен 0,92.

Отрицательная динамика ценовых показателей земельного рынка не является неожиданной в складывающихся условиях функционирования народного хозяйства. Замедление темпов его развития, начавшееся во второй половине 2016 года, сложная внешнеполитическая обстановка, падение курса рубля, отток капитала, снижение инвестиционной активности отразились в снижении уровня жизни населения. В Тверской области реальные располагаемые денежные доходы населения за период январь – май 2017 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года, составили 96,2%.

И госструктуры, и аналитики не предсказывают скорейшего улучшения ситуации. В этой связи предполагать заметного улучшения состояния земельного рынка, который является существенным элементом экономики, в ближайшей перспективе нет оснований..

**Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки.
Предложения по продаже земельных участков Таблица 6**

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	50 100	700	548	730	200
Цена предложения, рублей	6 764 000	2 300 000	80 000	700 000	3 000 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область, Максатихинский район, деревня Ново-Дмитровка	Тверская область, Бежецкий район, деревня Филиппково	деревня, Максатихинский район, Тверская область, Юхово, Максатиха, Тверская область	Проспект Курчатова 24, Удомля, Тверская область	Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Гарусово,
Описание	Продам 501 га (всего от 135рублей за сотку!) используемой земли в великолепных местах под поместье, фермерское или рыбное хозяйство. Имеется карьер! с. Ново Дмитровка . Плодородная земля в окружении красивой местности вдоль реки МОЛОГА состоит из участков с кадастровыми номерами с 69:20:0000009:307 по 69:20:0000009:312, чистый воздух и экология, рядом с Николо-Теребенским монастырем , родниковой водой, круглогодичный подъезд, электричество. Торг.	Земельный участок площадью 7 га Собственник Торг Вопросы по телефону.	Продаётся земля сельхоз назначения: 2 участка 6,09 га -150 тыс.руб. и 5,48 га-140 тыс.руб. в деревне Юхово, Максатихинского района, Тверской области (возможно приобретение частями). По границе вода и электричество. Оба участка примыкают к деревне. А также продаётся домик в этой деревне с приусадебным участком 40 соток-300 тыс.рублей.	Земельный участок сельхоз назначения общей площадью 7,3 Га. располагается на берегу озера Молдинское Тверская обл 300 км от МКАД между двумя населенными пунктами (д. Молдино и Леганок). Возможно использование участка под ДНТ (СНТ), изменение категории и включение в границы населенных пунктов, а также использование для производства сельскохозяйственной продукции – вся необходимая инфраструктура присутствует	Земельный участок № 69,35,0000012,1797, на берегу озера Удомля, площадью 2га, примыкает к деревне Гарусово Тверской области Удомельского городского округа. Земли природных территорий для разрешённого вида использования: отдыха и рекреации,рыбные и охотничьи хозяйства.Участок расположен между дорогой и берегом озера Удомля. Рядом главная бетонная дорога, в дерене Гарусово электро сети.Отлично подходит для строительства Рыболовно туристической базы отдыха или рыбоводного хозяйства. Озеро не замерзающее,вода зимой плюс 10-12 градусов. Отличная рыбалка круглый год. Возможна рассрочка,участие в совместном проекте,инвестиции,обмен на ликвидное имущество: недвижимость,авто.Любые варианты рассмотрим и обсудим на месте.
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-maksatiha-256795032	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bezhetsk-2447439730	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-maksatiha-258237031	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-138966683	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-1677220770
Цена за 1 сот. рублей	135	32,86	146	959	15 000
Цена за 1 кв.м. рублей	1,35	32,86	1,46	9,59	150

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, сот	1000	703	1500	440	3 640
Цена предложения, рублей	2 000 000	2 000 000	6 500 000	2 800 000	18 200 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Вышневолоцкий район, деревня Табошево, Вышний Волочек, Тверская область	село Молдино, Удомля, Тверская область	Тверская область, Вышневолоцкий район, Красномайский, Тверская область	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Описание	<p>Земельные участки для продажи расположенные на берегу озера (сеть голубых озер) категории земель сельскохозяйственного назначения в собственности у физического лица: 1. Общая площадь 29331 кв.м. Кадастровый номер 69:06:0000012:410 Адрес ориентира: жилой дом примерно 100 м от ориентира по направлению на север: Тверская область, Вышневолоцкий район, Дятловское сельское поселение, д. Табошево, д.2</p> <p>2. Общая площадь 9182 кв.м. Кадастровый номер 69:06:0000012:393 Адрес объекта: Тверская область, Вышневолоцкий район, Дятловское сельское поселение, д. Табошево, д.2. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 330 м от ориентира по направлению на северо- запад. Каждый участок может продаваться отдельно из расчёта 200 000 руб. за 1 Га (10 000 кв.м.)</p>	<p>Земельный участок на берегу живописного озера, общая площадь 7.3 га под сельскохозяйственное производство в Тверской области, Удомельский район, между деревней Молдино и Леганок. Возможно изменение категории земельного участка под дачное строительство.</p>	<p>Продам 15 гектар земли примерно 29333 кв.м. со СВОИМ ЗАЛИВОМ, идеально подойдет для тур базы, рыболовной базы, все документы к продаже подготовлены, торга нет, я собственник.</p> <p>Тверская область, Вышневолоцкий район, до Вышнего Волочка - 16 км. Земля от деревни и до деревни, очень живописно!</p>	<p>Продается земельный участок в Тверской области, Удомельский район, деревня Покровское. Живописный участок с выходом к большой воде озера Молдино, береговая линия 27 км. Село Молдино в 7 км (население 800 человек), развитая инфраструктура - футбольное поле, детский сад, больница, аптеки, магазины, почтовое отделение и горнолыжная база "Соколиные Горы". В 4 км 2 туристические базы, в 4 км ж/д узел "Еремково" (Москва/ Санкт-Петербург). Участок состоит из двух участков площадью 3,2 и 1,2 га, между участками как бы затопленные 2,5 га, фактическая площадь 7 га.</p>	<p>Продажа земельного участка на первой линии Новорижского шоссе. 340 км от МКАД. Примыкает к д. Подберезье. Общая площадь - 8.5 Га. Электричество по границе. Прямое примыкание к шоссе.</p>
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-138506575	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznacheniya/zemlya_selkhoznacheniya_u_ozera_moldi_nskoe_7_3_ga/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovs_kom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznacheniya/apanichino_364/
Цена за 1 сот, рублей	2000	2740	4 333	6364	5 000
Цена за 1 кв. м. рублей	20,00	27,40	43,33	63,64	50
Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 1,35 до 150 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности.					

Оценщиком производился сбор данных о землях сельскохозяйственного назначения, в районе расположения объекта оценки в течение 2018-2020 года.

В ходе анализа рынка были выявлены объекты, цена которых была выше остальных земель сельскохозяйственного назначения. На дату оценки эти объекты были проданы, что свидетельствует об потенциальных покупателях готовых платить деньги. Список объектов:

С/Х назначения в продажу

Цена:	1 100 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за кв.м:	880 000 Р	Площадь участка:	2 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	10 апреля
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	30 июля

Описание

Участок сельхоз назначения 16 га расположен в Тверской обл, Удомельского р-на, в 500 метрах от деревни Старое Комарно (200 км до Твери, 400 км до Москвы), на берегу реки Сыжа (водооделенная зона) рядом с озером Улыткин (Славское). Живописное место, экологически чистое, в озере водятся рыба плотва, лещ, карп, рядом лес. Подъезд осуществляется по асфальту до п. Ватаман в 7 км по грунтовой дороге. Подъезд круглогодичный. Собственность ТДР 69/35.0800009.04/4

Информация

Продам земельный участок площадью 200 соток, Тверская область, цена 1 100 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Расположение

Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Старое Комарно

- г. Тверь: 151 км от центра
- г. Вологде: 51 км от центра
- г. Удомля (центр): 26 км от центра
- г. Водяной Волочек: 50 км от центра

ЖК в Северном Бутово

ЖК «Грибная» в Бутово

ЖК «Грибная». 10 мин от метро. От 4.3 млн. Р. Один из самых экологичных районов Москвы

[ПОДРОБНЕЕ](#)

НАГОТОВИЛИ НА ОСЕНЬ

ДОМА ГОТОВЫ

25%

СКИДКА НА АВАРИИ

Сделайте свой выбор

Биткоин **MMB** 135 RUB

USD 81.5 Р 0.1 Р

EUR 73.35 Р -0.15 Р

БИТКОИ

BTC 475495 Р -9575 Р

С/Х назначения в продажу

Цена:	600 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за кв.м:	600 000 Р	Площадь участка:	1 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	10 апреля
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	31 июля

Описание

Продается участок сельхоз назначения дер. Залучье площадью 9,1 га под ведение организацию фермерского хозяйства. Участок граничит двумя сторонами с ручьями и одной с рекой Мста. На территории расположены зернохранилище и картофелехранилище, которые переуступаются вместе с участком. Есть другие участки, цена договорная

Информация

Продам земельный участок площадью 100 соток, Тверская область, цена 600 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Легендарный Дом Наркомфин

44 эксклюзивных двухуровневых квартир. В самом центре столицы. Старт продаж

НАРКОМФИН

[>](#)

НАГОТОВИЛИ НА ОСЕНЬ

ДОМА ГОТОВЫ

25%

СКИДКА НА АВАРИИ

Сделайте свой выбор

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 11

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,76	0,79
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,54	0,58
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- спрос на подобные земельные участки в месте расположения объекта;
- трафик в месте расположения земельного участка;
- характеристики земельного участка и благоустройство территории;
- наличие дополнительных удобств на территории/прилегающей территории.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,78
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,72	0,70	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,70	0,74

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные условия;
- инженерно-геологические условия строительства;
- рекреационная ценность территории;
- престижность территории.

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,79

Таблица 45

цены земельных участков сельскохозяйственного назначения		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,15	1,28
	долгосрочная аренда	0,87	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- развитость рынка;
- сложности оформления права собственности и экономическая целесообразность такого оформления;
- местоположение объекта, уровень активности автодороги, в непосредственной близости от которой располагается земельный участок (интенсивность транспортного потока, качество дорожного покрытия и пр.).

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- близость к левой или правой границе диапазона площадей;
- значимость размера земельного участка для эффективного предполагаемого использования.

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,29	1,26	1,32
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,39	1,35	1,43

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- характер и конфигурация изъянов земельного участка;
- площадь изъяна относительно общей площади земельного участка;
- важность и значимость наличия изъяна для эффективного использования земельного участка по назначению.

**Значения корректировок, усредненные по
городам России, и доверительный интервал**

Таблица 72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Функциональное назначение			
Отношение удельной цены земельных участков под сельхозпроизводство (сельскохозяйственного назначения) к ценам аналогичных участков под производственно-складское использование (под индустриальную застройку)	0,51	0,48	0,55

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- местоположение земельного участка;
- возможности использования участка в соответствии с различными назначениями;
- особенности рельефа;
- возможность подключения коммуникаций.

Выводы: Тенденции рынка земельных участков, начиная с 2016 года, остаются постоянными. Уровень средних цен сильно не изменился, что подтверждается выборкой представленных на продажу объектов в начале 2020 года. Преимуществом на рынке обладают объекты, которые имеют инвестиционный потенциал по развитию для современного сельскохозяйственного назначения и использования для небольших сельскохозяйственных ферм, эко-туризма и личного использования.

Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 1,35 до 150 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности. Анализ поправочных коэффициентов в зависимости от факторов, влияющих на стоимость, показал, что их уровень остается постоянным.

В ходе бесед с собственниками объектов выставленных на продажу по цене близкой, к максимальной, было выявлено, что данные земельные участки покупаются инвесторами, для дальнейшего развития таких участков под строительство. Ввиду близости к Москве, а так же окружающей экологии. Все это делает привлекательным земельные участки сельскохозяйственного назначения для возможных покупателей.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на 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.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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.

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

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

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался

Метод остатка

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

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

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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов

целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке 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.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении справедливой стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование – это разумный вариант использования земельного участка и существующих строений на нем, который является юридически

правомочным, физически возможным, финансово обеспеченным и максимально экономичным на дату оценки (т.е. дающим максимальную полезность от использования оцениваемого земельного участка).

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 50% от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. (см. приложение 2) Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- ✓ анализ земельного участка как неосвоенного;
- ✓ анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Наилучшее использование объекта определяется с одной стороны административными ограничениями по виду использования земельного участка, с другой стороны инвестором – какой класс недвижимости наиболее эффективен при существующих ограничениях вида использования.

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства.

✓ **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных для данного участка вариантов использования.

Исходя из представленного заказчиком инвестиционного проекта по застройке данных земельных участков, на данных объектах возможно создание следующих объектов:

- Организация охоты:
 - Охота с егерем в «диких условиях» на зверя/птицу
 - Самостоятельная охота на зверя/птицу
 - Вольерная охота в т. ч. на редких зверей и птиц
- Организация досуга:
 - Аренда квадроциклов/снегоходов
 - Спортинг
 - Организация стрельбища
 - Рыбалка на озере и в искусственном водоеме
 - Банный комплекс
 - Веревоочный городок для детей
- Гостиничное размещение и ресторанное обслуживание

•Контактный зоопарк

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Экономически эффективно использовать земельные участки под застройку охотхозяйством в соответствии с проектом.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования является максимальная стоимость земельного участка, рассчитанная по остаточному методу.

Так как в данном отчете оцениваются свободные земельные участки, полученный результат любым методом оценки с учетом принятых условий в данном разделе будет соответствовать максимальной эффективности в экономической обстановке на дату оценки.

Таблица 7

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Законодательная допустимость	-	-	+
Физическая возможность	+	-	+
Экономическая целесообразность	+	-	+
Максимальная эффективность	-	-	+
Итого	2	0	4

Выводы:

Основываясь на проведенном анализе рынка, и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, площадь земельных участков, вид разрешенного использования и проведенные расчеты можно сделать следующий вывод:

Рассматриваемые объекты недвижимости относятся к землям сельскохозяйственного назначения, представляют собой отдельные земельные участки объединенные единым проектом инвестирования для создания охотхозяйства.(приложение настоящего отчета) На рынке Тверской области, есть объекты схожие с оцениваемыми по своим характеристикам, а так же инвестиционной привлекательности. Оценщик счел возможным принять для оценки существующее использование для ведения сельскохозяйственного производства, т.к. в данном районе перевод земель под другое функциональное использование требует времени.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках затратного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

стоимости аналогов подобных оцениваемым (на основании информации, взятых из открытых источников);

техническом состоянии и наличие дефектов объектов аналогов (на основании информации взятой из открытых источников).

Доходный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках доходного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет справедливой стоимости

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной рента в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Справедливая стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га, 1 кв.м.. В качестве единицы сравнения выбирается 1 кв.м..

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При выборе Объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В качестве объектов-аналогов, после мониторинга рынка объектов недвижимости, были выбраны четыре объекта, представляющие собой здания с земельными участками, имеющие схожее местоположение с Объектом оценки. В следующей таблице представлено краткое описание данных объектов.

Оценщик обращает внимание, что в данном случае критериями для отбора аналогов являются местоположение и разрешенное использование земельных участков; площадь, назначение, а также земли, очищенные от улучшений.

Описание объектов аналогов Таблица 8

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	-	6 500 000	2 800 000	18 200 000
Площадь земельного участка, кв. м	От 16 651 до 1 130 093	150 000	44 000	364 000
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	43,33	63,64	50
Дата предложения	-	апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года
Местоположение	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственного назначения Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственног о назначения для ведения сельскохозяйственног о производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Наличие строений на участке	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Источник информации		https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/apanichino_364/

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м земельных участков общей площадью до 100 000 кв. м

Таблица 9

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	до 100 000	150 000	44 000	364 000
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaiznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhoznaiznacheniya/apanichino_364/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Дата продажи (дата оценки)		апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Местоположение		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Физические					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
характеристики					
Общая площадь	кв.м.	до 100 000	150 000	44 000	364 000
Корректировка	%		+7%	0%	+21%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		38,76	53,20	50,58
Назначение		Сельскохозяйственного назначения Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		38,76	53,20	50,58
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		38,76	53,20	50,58
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		38,76	53,20	50,58
Наличие строений на участке		Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		38,76	53,20	50,58
Количество корректировок					
1/ n			2	1	2
Сумма (1/ n)			0,5	1	0,5
Весовые коэффициенты			0,25	0,5	0,25
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		48,94		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков в Тверской области, информацию полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 1 до 30 % от цены предложения (публичной оферты).

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть II полная версия по состоянию на октябрь 2020г, под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.213.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -16,4%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.104.

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется $(C_a/C_o-1)*100\%$

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	до 100 000	150 000	44 000	364 000
Общая площадь, га	до 10	15	4,4	36,4
Коэффициент	1	1,07	1	1,21
Корректировка		+7%	0%	+21%

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей и друг от друга. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки, не отличается от объектов- аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в апреле 2021 года. Корректировка не требуется

Наличие строений на участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировка не вводилась

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\sum_{i=1}^n \frac{1}{BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{V_{BK_i}}{\sum_{i=1}^n B_{K_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м земельных участков общей площадью от 100 000 до 300 000 кв. м

Таблица 11

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	от 100 000 до 300 000	150 000	44 000	364 000
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invst.ru/prodaja/ze mli_selkhozna znacheniya/selsk okhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/land s/zemlya_selkhozna znacheniy a/apanichino_364/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Дата продажи (дата оценки)		апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Местоположение		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Физические характеристики					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь	кв.м.	от 100 000 до 300 000	150 000	44 000	364 000
Корректировка	%		0%	-7%	+13%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	49,48	47,23
Назначение		Сельскохозяйственного назначения Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	49,48	47,23
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	49,48	47,23
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	49,48	47,23
Наличие строений на участке		Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	49,48	47,23
Количество корректировок			1	2	2
1/ n			1	0,5	0,5
Сумма (1/ n)				2	
Весовые коэффициенты			0,5	0,25	0,25
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.			42,29	

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков в Тверской области, информацию полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 1 до 30 % от цены предложения (публичной оферты).

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть II полная версия по состоянию на октябрь 2020г, под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.213.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -16,4%

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.104.

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни					
		аналог					
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000	
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58	
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48	
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31	
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06	
		≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется $(C_a/C_o - 1) * 100\%$

Таблица 12

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 100 000 до 300 000	150 000	44 000	364 000
Общая площадь, га	от 10 до 30	15	4,4	36,4
Коэффициент	1	1	0,93	1,13
Корректировка		0%	-7%	+13%

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей и друг от друга. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки, не отличается от объектов-аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в апреле 2021 года. Корректировка не требуется

Наличие строений на участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировка не вводилась

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{Y_{BK_i}}{\sum_{i=1}^n Y_{BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м земельных участков общей площадью от 300 000 до 1 000 000 кв. м

Таблица 13

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	от 300 000 до 1 000 000	150 000	44 000	364 000
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invt.ru/prodaja/ze mli_selkhoznaznacheniya/selsk okhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/lands/z emlya_selhoznaznacheniya/apa nichino_364/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Дата продажи (дата оценки)		апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Местоположение		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Физические					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
характеристики					
Общая площадь	кв.м.	от 300 000 до 1 000 000	150 000	44000	364000
Корректировка	%		-11%	-17%	0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,24	44,16	41,80
Назначение		Сельскохозяйственного назначения Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,24	44,16	41,80
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,24	44,16	41,80
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,24	44,16	41,80
Наличие строений на участке		Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,24	44,16	41,80
Количество корректировок			2	2	1
1/ n			0,5	0,5	1
Сумма (1/ n)			2		
Весовые коэффициенты			0,25	0,25	0,5
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		40,00		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков в Тверской области, информацию полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 1 до 30 % от цены предложения (публичной оферты).

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть II полная версия по состоянию на октябрь 2020 г, под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.213.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -16,4%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.104.

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется $(C_a/C_o-1)*100\%$

Таблица 14

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 300 000 до 1 000 000	150 000	44000	364000
Общая площадь, га	От 30 до 100	15	4,4	36,4
Коэффициент	1	0,89	0,83	1
Корректировка		-11%	-17%	0%

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей и друг от друга. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки, не отличается от объектов- аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в апреле 2021 года.

Корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировка не вводилась

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по *i*-ому аналогу к первоначальной цене продажи *i*-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция *i*-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\sum_{i=1}^n \frac{1}{BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{V_{BK1}}{\sum_{i=1}^n BFC}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м земельных участков общей площадью свыше 1 000 000 кв. м

Таблица 15

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	свыше 1 000 000	150 000	44 000	364 000
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invst.ru/prodaja/ze mli_selkhozna znacheniya/selsko khozyaystvennaya_zemlya_u_vo dy_v_pokrovskom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/la nds/zemlya_selkhozna znacheniya/apanichino_364/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 2020 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Местоположение		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Физические характеристики					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь	кв.м.	свыше 1 000 000	150 000	44000	364000
Корректировка	%		-28%	-33%	-19%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		26,08	35,64	33,86
Назначение		Сельскохозяйственного назначения Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		26,08	35,64	33,86
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		26,08	35,64	33,86
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		26,08	35,64	33,86
Наличие строений на участке		Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		26,08	35,64	33,86
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,333333	0,333333333	0,333333333
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		31,86		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков в Тверской области, информацию полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 1 до 30 % от цены предложения (публичной оферты).

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть II полная версия по состоянию на октябрь 2020г, под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.213.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -16,4%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.104.

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов

Корректировка равняется $(C_a/C_o-1)*100\%$

Таблица 16

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	свыше 1 000 000	150 000	44000	364000
Общая площадь, га	свыше 100	15	4,4	36,4
Коэффициент	1	0,72	0,67	0,81
Корректировка		-28%	-33%	-19%

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей и друг от друга. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки, не отличается от объектов- аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в апреле 2021 года.

Корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировка не вводилась

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Полученные результаты справедливой стоимости

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 214 540 000 рублей

В том числе:

Таблица 17

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимост ь 1 кв.м., рубли	Справедлива я стоимость участка	Справедлива я стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1270	Матренино	112 916	42,29	4 775 217,64	4 780 000
69:35:0000009:1274	Матренино	88 388	48,94	4 325 708,72	4 330 000
69:35:0000009:1277	Матренино	72 516	48,94	3 548 933,04	3 550 000
69:35:0000009:1278	Матренино	55 700	48,94	2 725 958,00	2 730 000
69:35:0000009:1279	Матренино	62 430	48,94	3 055 324,20	3 060 000
69:35:0000009:1280	Матренино	16 651	48,94	814 899,94	810 000
69:35:0000009:1282	Матренино	45 175	48,94	2 210 864,50	2 210 000
69:35:0000009:1283	Матренино	275 702	42,29	11 659 437,58	11 660 000
69:35:0000009:1284	Матренино	178 632	42,29	7 554 347,28	7 550 000
69:35:0000009:1286	Матренино	289 396	42,29	12 238 556,84	12 240 000
69:35:0000009:1287	Матренино	878 328	40	35 133 120,00	35 130 000
69:35:0000009:1288	Матренино	759 064	40	30 362 560,00	30 360 000
69:35:0000009:1289	Матренино	164 978	42,29	6 976 919,62	6 980 000
69:35:0000009:1291	Матренино	1 130 093	31,86	36 004 762,98	36 000 000
69:35:0000009:1295	Матренино	74 946	48,94	3 667 857,24	3 670 000
69:35:0000009:1297	Матренино	133 702	42,29	5 654 257,58	5 650 000
69:35:0000009:1298	Матренино	126 016	42,29	5 329 216,64	5 330 000
69:35:0000009:1299	Матренино	77 164	48,94	3 776 406,16	3 780 000
69:35:0000009:1300	Матренино	199 456	42,29	8 434 994,24	8 430 000
69:35:0000009:1301	Матренино	73 277	48,94	3 586 176,38	3 590 000
69:35:0000009:1302	Матренино	143 728	42,29	6 078 257,12	6 080 000
69:35:0000009:1303	Матренино	71 748	48,94	3 511 347,12	3 510 000
69:35:0000009:1228	Матренино	77 122	48,94	3 774 350,68	3 770 000
69:35:0000009:1245	Матренино	93 540	48,94	4 577 847,60	4 580 000
Итого				209 777 321,10	209 780 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 18.

Таблица 18

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	209 780 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий². Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица 19

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 20:

Таблица 20

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
-------	----------------------	-------------	-----------------	-----------------	------------------

² Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC_{\text{сравн.}} \times 1,00$$

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:
209 780 000 рублей

(Двести девять миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей, без учета НДС³

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1270	Матренино	112 916+/- 2940	4 780 000
69:35:0000009:1274	Матренино	88 388+/-2601	4 330 000
69:35:0000009:1277	Матренино	72 516+/-2536	3 550 000
69:35:0000009:1278	Матренино	55 700+/-2065	2 730 000
69:35:0000009:1279	Матренино	62 430+/-2186	3 060 000
69:35:0000009:1280	Матренино	16 651+/-1129	810 000
69:35:0000009:1282	Матренино	45 175+/-1860	2 210 000
69:35:0000009:1283	Матренино	275 702+/- 4594	11 660 000
69:35:0000009:1284	Матренино	178 632+/- 3698	7 550 000
69:35:0000009:1286	Матренино	289 396+/- 4704	12 240 000
69:35:0000009:1287	Матренино	878 328+/- 8200	35 130 000
69:35:0000009:1288	Матренино	759 064+/- 7623	30 360 000
69:35:0000009:1289	Матренино	164 978+/- 3554	6 980 000
69:35:0000009:1291	Матренино	1 130 093+/- 9302	36 000 000

³ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

69:35:0000009:1295	Матренино	74 946+/-2395	3 670 000
69:35:0000009:1297	Матренино	133 702+/- 3199	5 650 000
69:35:0000009:1298	Матренино	126 016+/- 3106	5 330 000
69:35:0000009:1299	Матренино	77 164+/-2431	3 780 000
69:35:0000009:1300	Матренино	199 456+/- 3908	8 430 000
69:35:0000009:1301	Матренино	73 277+/-2369	3 590 000
69:35:0000009:1302	Матренино	143 728+/- 3317	6 080 000
69:35:0000009:1303	Матренино	71 748+/-2344	3 510 000
69:35:0000009:1228	Матренино	77 122+/-2430	3 770 000
69:35:0000009:1245	Матренино	93 540+/-2676	4 580 000
Итого			209 780 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в настоящем отчете применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

12. **Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):**

- ✓ *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

- ✓ *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются

различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

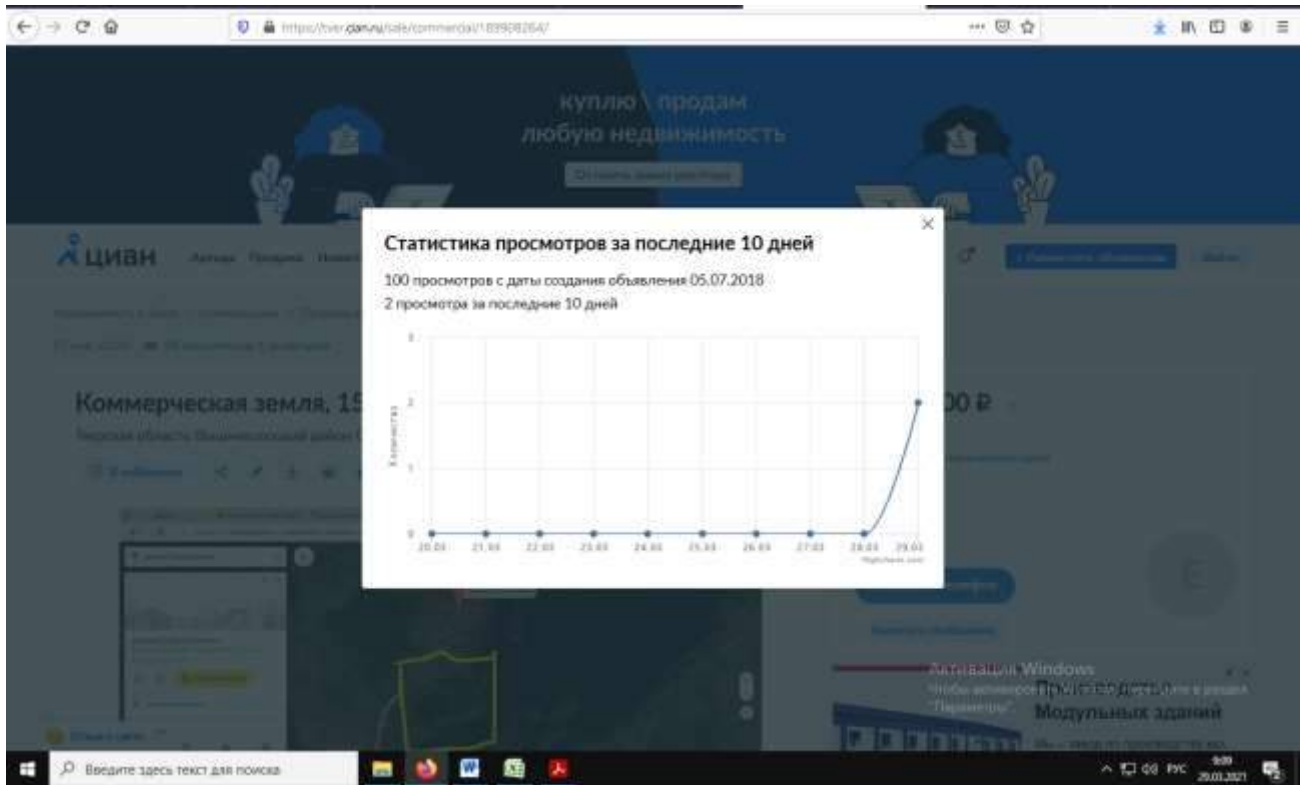
✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог 1



The screenshot shows a real estate listing page for a plot of land. The listing is titled "Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почино деревня" (Tver region, Vyshnevolotsky district, Staroe Pochino village). The price is listed as 6 500 000 руб. The listing is by a user named Евгений (Evgeniy).

The listing includes a map showing the location of the plot, which is highlighted in yellow. The plot is described as "15 га Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)" (15 ha plot for agricultural purposes (can be changed)).

The description states: "Продать 15 гектар земли примерно 29333 кв.м. со СВОИМ ЗАЛИВОМ, идеально подойдет для тур базы, рыболовной базы, все документы к продаже подготовлены, торга нет, я собственник. Тверская область, Вышневолоцкий район, д/р Вышнего Валочка - 16 км, Земля от деревни и до деревни, очень живописно! Вся земля вдоль реки"

Below the listing, there are two advertisements for "Производство Модульных зданий" (Production of Modular Buildings). The ads feature images of modular buildings and text describing the company's services.

https://www.avito.ru/.../18990264/

Коммерческая земля, 15 га

6 500 000 Р

433.334 Р за га

Евгений

Показать телефон

Написать сообщение

Производство Модульных зданий

Мы – завод по производству модульных зданий, бытовок. Заказывайте минуя посредников

показать рф

Производство Модульных зданий

Мы – завод по производству модульных зданий, бытовок. Заказывайте минуя посредников

показать рф

Описание: г.градом 12 га.ЗЕМЛЯ примерно 25000 кв.м. со всеми документами, идеально подходит для тур базы, рыболовной базы, все документы в порядке подготовлены, торга нет, в собственности. Тверская область, Вышневолоцкий район, до Вышнего Волочка - 16 км. Земля от деревни и до деревни, очень живописно! Вся земля вдоль реки

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	6 500 000 Р	Налич	УСН
Ставка	44 Р за м²	Тип сделки	Свободна продажа

Уточнить условия

Позвонить

ВРИ: Сельскохозяйственное использование

Можно изменить: Да

Технические характеристики

Подъездные пути: Асфальтированная дорога

Оценить сайт

г.градом, Вышневолоцкий район, Старое Почино деревня

Аналог 2

www.investprodizabeml.../4_4_ga/

Инвест Недвижимость

8 (495) 772 76 58

2 800 000 Р

6 344,8 Р за га

Местонахождение: деревня Покровское, Вышневолоцкий район, Тверская область

Шоссе: Ленинградское шоссе (М10)

От МКАД: 200 км

Площадь Участка: 4,4 га

Цели использования: Земля под сельскохозяйственные

Участие

Площадь	4,4 га	Вид права	Собственность	Вид разрешенного использования	Сельскохозяйственное
---------	--------	-----------	---------------	--------------------------------	----------------------

Характеристики: ровный участок на холме

Категория земли: Земля сельскохозяйственного

Коммуникации

Электричество: По границе

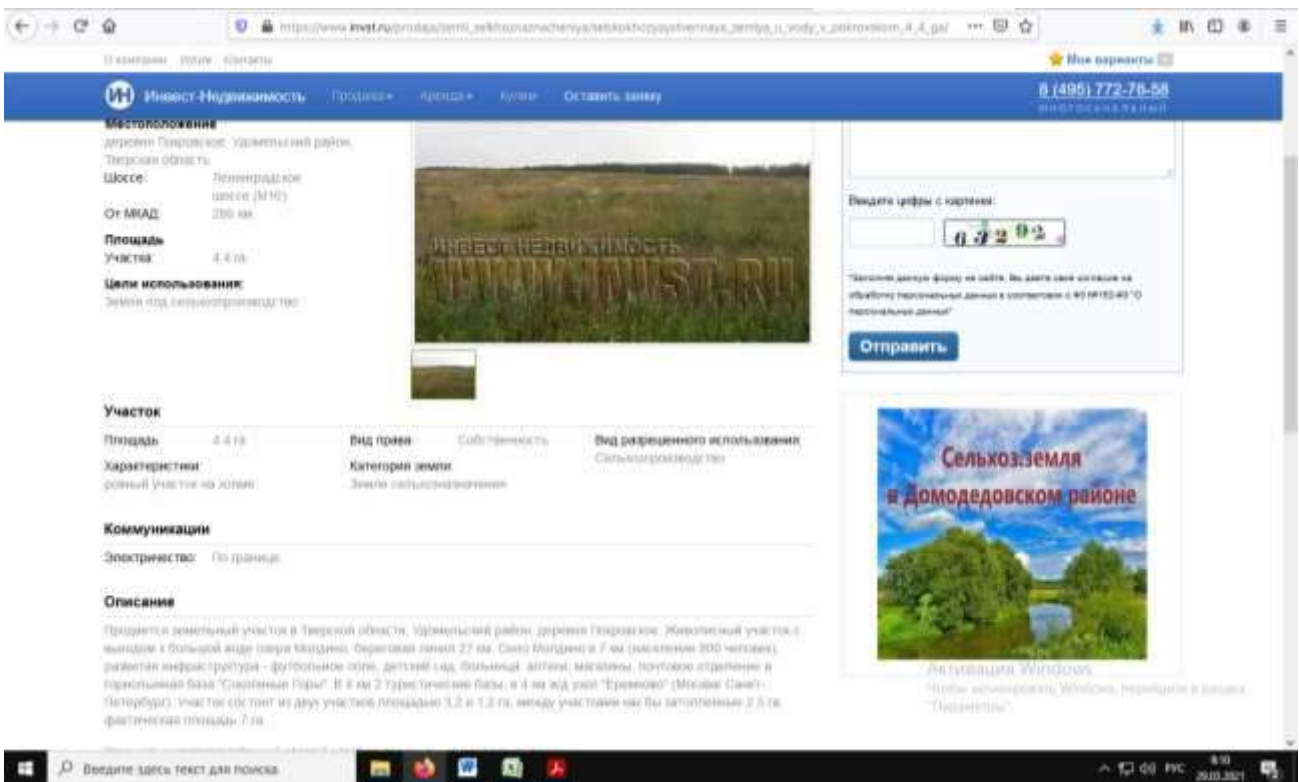
Введите номер с кодом:

6 7 2

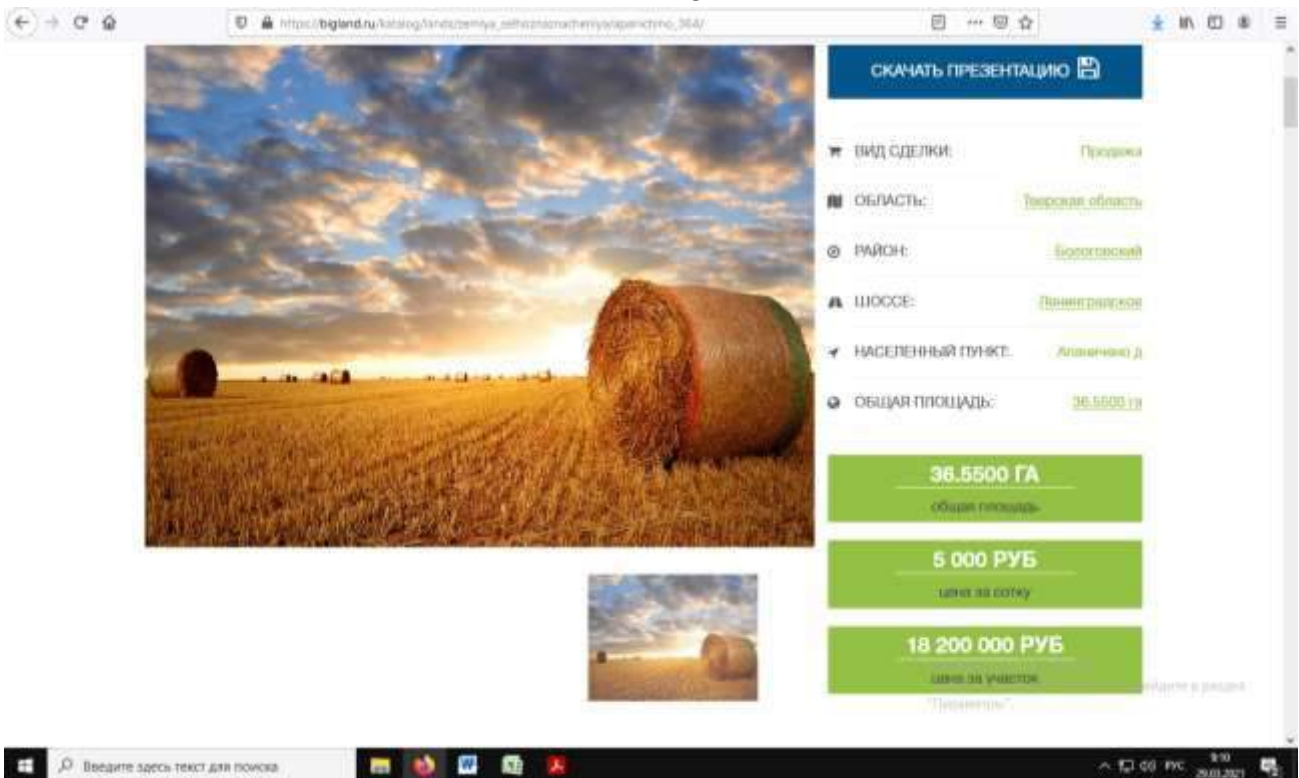
Отправить

СХ ЗЕМЛЯ 5 ГА

Ярославское шоссе




Аналог 3




Благоустройство территорий на участках будут расположены индивидуальные жилые дома, которые размещены вдоль проездов местного значения. В водоохраной зоне реки расположена зона плавного отдыха, на севере детская площадка и сквер для прогулок и отдыха. Планировочных ограничений, связанных с санитарно-защитными зонами, культурного наследия и промышленных предприятий на проектируемом участке нет.

Описание района: Бологовский район - административная единица на севере Тверской области России. Административный центр — город Бологое. На территории района имеется 216 озер, 40 % занимает леса, 7 % — болота. В лесах района встречается около 200 видов млекопитающих (бурый медведь, лось, кабан, волк, лисица, заяц, рысь, куница и другие), около 240 видов птиц (глухарь, тетерева, рябчик, сова, кукушка и другие), в озерах — разнообразные виды рыб. Основные реки — Мста, Березайка. Крупнейшие озера — Кафрино (32,4 км²), Парос (30,9 км²). На 1 января 2010 года численность населения Бологовского района составила 38815 человек. В том числе городское население 26847 человек. Всего насчитывается 158 сельских населённых пунктов.


ИНФРАСТРУКТУРА




Электричество











Подъезд: Грунт



Удаленность от населенного пункта: Примакает



ЧТО МОЖНО ДЕЛАТЬ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ?

 СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ РАБОТА	 ЛИЧНОЕ ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО	 ПЧЕЛОВОДСТВО	 ЖИВОТНОВОДСТВО
 ПЛОДОВЫЕ КУЛЬТУРЫ	 ЯГОДНЫЕ КУЛЬТУРЫ	 ЗЕРНОВЫЕ КУЛЬТУРЫ	 РЫБНОЕ ХОЗЯЙСТВО

РАЙОН

Тверская область соединит два наиболее развитых экономических района: центральный и

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**





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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.28 +7 (495) 907-16-30 ИНН 7703176635
info@absolutins.ru KOP 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-006676/21

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страхования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.absolutins.ru/klientam/znanouye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
БРАНДИНГ:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безнадельные платежи. Последствие неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единоразовой оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в установленный срок, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или аннулировать в случае суммирования взносов по действующему Договору стоимость убытка.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный наступление в законном суде решением арбитражного суда или признаний Страхователем факта причинения ущерба заказчику, заказчику или третьим лицам на проведение оценки, и (или) третьим лицам (высказанные (высказанные) оценщиком (Страхователем) в результате нарушения требований стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации оценщиком, клиентом договором страхования (Страхователем) на момент причинения ущерба). Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. Действия (бездействия) оценщика, приведшие к наступлению оценочной деятельности (высказанные) оценки, федеральными стандартами оценки или нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшими к наступлению оценочной деятельности федеральными стандартами оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются неумышленные ошибки, небрежность, умышленные действия, приведшие к искажению результатов оценки, неправомерному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерении в процессе, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по Договору на проведение оценки, за исключением случаев; 2. требования выданы страхователем в отношении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. Под требованиями в отношении ущерба (имущественного вреда) понимаются требования максимум письменные требования и оспаривания в отношении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, удовлетворенные должностными лицами, причинами и размерами полученного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) выданы страхователем находится в форме требования-следственной связи с оценочными оценщиком оценочной деятельности. Форма уплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Генеральный директор (Светлаков Василий Иванович)
на основании Договора № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

19.04.2021г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005738/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безмгновенным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке и отказаться в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушения договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на
основании Договора № 417/20 от 29.05.2020г.



(Милорадова Т.М.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма

«КонС»
Генеральный директор на основании Устава



(подпись) М.П.
«07» сентября 2020г.

(Светлаков В.И.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 20 20 г.

Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Ф.А.И. № 000120-1

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
Министерство государственного управления при

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листов 1 из 1

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист №1 Листов 1	Всего листов выписки: 5
Всего листов выписки: 5	Всего листов выписки: 5
5 марта 2019г.	
Кадастровый номер:	69:15:0090109:1228
Номер кадастрового квартала:	69:15:0090109
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (необязательно):	Местоположение: установленно ориентиром, расположенного за пределами участка. Ориентир в Маршруте Участка находится примерно в 2000 м. по направлению на юго-восток от ориентира. Плотный адрес ориентира: Тверская область, р-н Удомельский, с/п. Котловское, д. Могриново.
Площадь, м2:	77122 кв. м 24/10
Кадастровый стоимость, руб.:	219026,48
Кадастровое значение рыночной стоимости в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Прочие важные сведения:	Заявитель Викторова (представить правообладателя). Правообладатель: Викторова Анастасия Викторовна, индивидуальный предприниматель ООО "УК "Тригва Квинтэл" данные о котором устанавливаются на основании данных картельных счетов владельца недвижимости внесенных в реестр недвижимости. Инвестиционный паек и счетов дано владельцем инвестиционных паев. ИНН: 7718581523

подпись, фамилия	А. Довженко
подпись, фамилия	А. Довженко
подпись, фамилия	А. Довженко



Лист 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
		Всего листов на листе: 5	Всего листов на плане: 5
5 марта 2020г.			
Кадстровый номер:		66:35:0000009:1228	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных прав зарегистрированного фонда религиозного "Крестовград" под управлением ООО "УК"Триумф Капитал" (далее о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре недвижимости)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66:35:0000009:1228:69/173/2020-18 05.03.2020 12:37:13
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		

полное наименование местности	Всего листов	номер листа	номер документа	номер документа
	архивный лист-экспорт	номер листа	номер документа	номер документа



Земельный участок

Лист 3

под объектом недвижимости

Листы №2, Фасад 2

Всего листов планов 2, 3

Всего планов 3

Всего листов выписки 5

5 марта 2020г.

Квартальный номер:

69-35/0000009/12/8

4.1

вид:	Деловые бумаги
дата государственной регистрации:	05.03.2020 12:37:13
номер государственной регистрации:	69-35/0000009/12/8-69/12/8/2020-19
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Ж"Триумф Капитал", ИНН: 7718381523, ОГРН: 1067746469838
основание государственной регистрации:	<p>Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Хрустальное", №1, Введен 27.10.2011</p> <p>Внесения и допнения вносимые в Промыш доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентами "Хрустальное", № 1, Введен 07.02.2012</p> <p>Внесения и допнения вносимые в Промыш доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентами "Хрустальное" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 2, Введен 14.06.2012</p> <p>Внесения и допнения вносимые в Промыш доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Хрустальное" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 3, Введен 06.11.2012</p> <p>Внесения и допнения вносимые в Промыш доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Хрустальное" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 4, Введен 12.02.2013</p> <p>Внесения и допнения вносимые в Промыш доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Хрустальное" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 5, Введен 14.10.2014</p> <p>Внесения и допнения вносимые в Промыш доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Хрустальное" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 6, Введен 15.11.2019</p>

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЛИЦА/ЛИЦ	Догодари	подпись	инициалы, фамилия	Квартальный № 3/3
	Евгений Иванович			



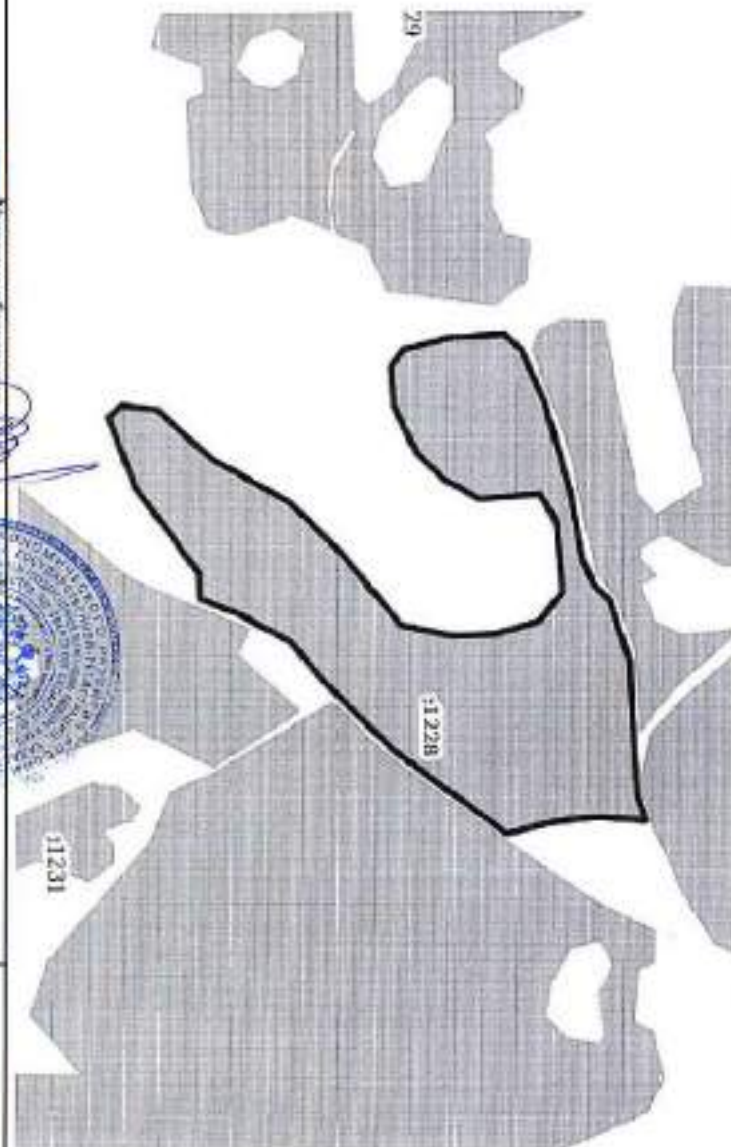
Земельный учет вод объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
5 марта 2020г.		Всего листов приложений: 5	
Код документа номер:		69-15-0100009-1228	
3	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

подпись инициатора сделки	подпись	подпись, фамилия
СЕННИКОВИЧ-САВЕНКО		СЕННИКОВИЧ А. И.



Лист 3 Лист 5
 Дачная на Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Рачки 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего страниц: 3	Всего листов листов: 5
5 серия ЭКДП:		69-31/000/2019/1228	
Катастровый номер:			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб: 1:5000

Основание обременения: заказ

Инициалы, фамилия: М.А. М.А.

Специальность: А.119/

Подпись: М.А. М.А.

М.П. № 118

История формирования службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об оставшихся зарегистрированных объектах недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		Или объект недвижимости		
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2020г.	Кадастровый номер:	60:35-0000609-1345		
	Номер индентификатора объекта:	60:35-0000609		
	Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009		
	Район присвоения государственного кадастрового номера:	данные отсутствуют		
	Адрес (квартал, дом, корпус, литера, подомовый номер):	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - д. Митрохино, Усадьба выхаживается примерно в 3200 м. по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Золотойский, с/п. Колпаковский, д. Митрохино.		
	Площадь, м2:	93540 +/- 2676		
	Кадастровая стоимость, руб.:	265653,6		
	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
	Категория земель:	Земли населенных пунктов		
	Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
	Степень застройки земельного участка:	Сведения об объекте недвижимости пометок статус "архивные"		
	Объект ареста:	данные отсутствуют		
	Получатель выписки:	Заявитель: Зинаиды Висковрова (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда паевую "Кристалл" под управлением ООО "УК "Партнер Капитал" данные о вкладах установлены на основании данных выписки сведений инвестиционных паев в реестре кадастров инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

Подпись:	инициалы	инициалы, фамилия
Подпись: 		Митрохина С.В.
Подпись: 		М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном кадастровых и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №01 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер: 60:35:0000009:1345			

1	Права/обязанности (право/обязанности):	1.1	Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда регионального "Кроссоторг" под управлением ООО "УГТ" группа компаний "Ангел" является участником в отношении данных паевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1345-68/173/2/020-8 03.03.2020 16:26:56
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимости №08-17-19-2, №08-12-19-2, Выданы 28.01.2020
4	Отграничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Подпись		подпись		Иванов И.И.	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ СЕКЦИИ РЕГИСТРАЦИИ		подпись		Иванов И.И.	



Земельный участок нак объекта недвижимости			
Лист №2 Фудел 2	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1245	

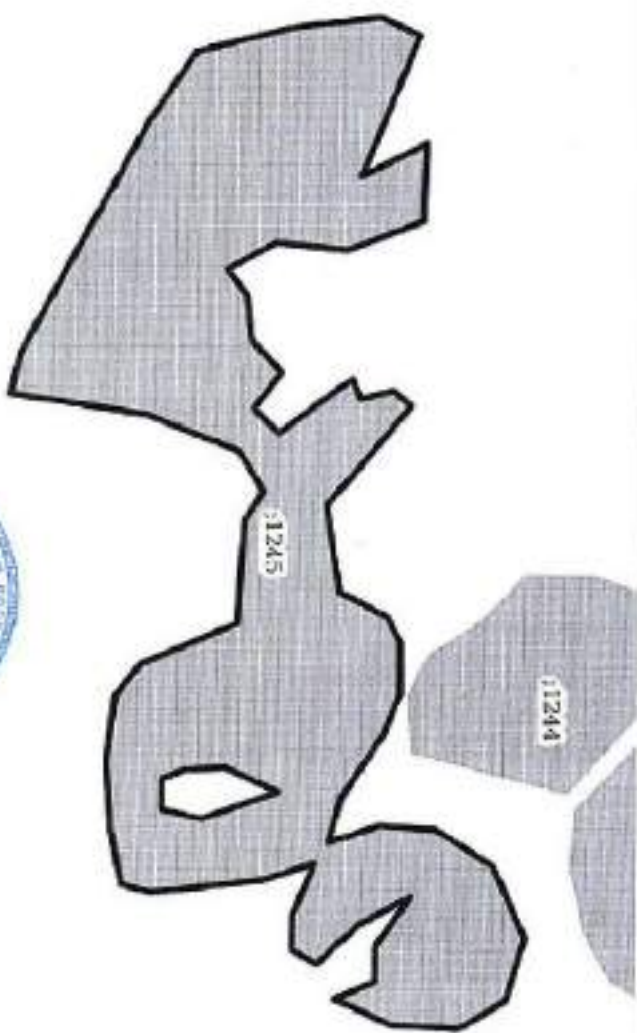


4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	05.05.2020 16:26:36
	номер государственной регистрации:	69-35-0000009-1245-69/175/20/20/9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК "Тригла Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	Права на доверительного управления публичным инвестиционным фондом рентами "Кудиноторье", Выдан 27.10.2011 Изменения и дополнения вписки в Протокол доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентыми "Кудиноторье", № 1, Выдан 07.02.2012 Изменения и дополнения вписки в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Кудиноторье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригла Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012 Изменения и дополнения вписки в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Кудиноторье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригла Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013 Изменения и дополнения вписки в Протокол доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентами "Кудиноторье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригла Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014 Изменения и дополнения вписки в Протокол доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентами "Кудиноторье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригла Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019 Ранее отсутствовал
5	Сведения о наличии решения об ограничении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	наличие отсутствует
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	

подпись:	подпись/подпись, фамилия:
----------	---------------------------



Лабукина С.К.

Рисунг 3. Ліст 4
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
под объекта недвижимости			
Лист №1. Ресурс 3	Востр листах раздела 3. 1	Востр разделах: 3	Востр листов подлитока: 4
5 марта 2020г.			
Кодированный номер:		69-35-0000009:1245	
План (Чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:30000			
			
полное наименование организации		инициалы, фамилия	
Министерство земельных ресурсов и архитектуры		М.М.М. Минчикова, Франциска	
			

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок	
на объект недвижимости	
Лист №1 Лист 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1282
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000009
Дата принятия кадастрового номера:	27.07.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение участка явно определено ориентиром, расположенного за пределами участка Ориентир № 14/10/10/10/10 Участок находится примерно в 300 м, но направленно на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-л. Удомельский, с/п. Копыловское, д. Митришино.
Площадь, м2:	45175 +/- 1860
Кадастровая стоимость, руб:	128297
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельное"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Прочие отметки:	Земля Арсения Викторовича (председатель, правообладатель). Правообладатель: Владыкаша имущественная публ. акционерного публичного инвестиционного фонда религиозного "Христовоград" под управлением ООО "УК "Городской Капитал", данные о которых установлены из оснований данных типовых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718381523


ЗАЯВИТЕЛЬ	
Ивановича Дмитрия	
подпись	инициалы, фамилия
	Ивановича Е.В.
М.П.	

Листов 2 Лист 2
 Внесены в Единого государственного реестра недвижимости сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Листов 2	Всего листов документа 2: 3	Всего листов: 3	Всего листов листов: 5
6 марта 2020г.				
Код документа по реестру:		69-35-0000009-1282		

1	Преобразование (преобразование):	1.1	Владельцы инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда реестрового "Красногорск" под управлением ООО "УК "Централ Капитал", действуя с согласия, установленным на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных прав в Реестре владельцев инвестиционных прав в счете депо владельцев инвестиционных прав
2	Дата вступления в законную силу государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69-35-0000009-1282-69/173/2020-8 06/03/2020 13:31:51
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

Заместитель начальника отдела			М.П.
подпись	подпись	подпись	подпись
	Жуванова Е.В.		
подпись	подпись	подпись	подпись

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 2	Номер листа раздела 2: 3	Ветвь раздела: 3	Росту листов: 5
6 марта 2020г.			
Кадатровый номер:		69:35:0000009:1282	
4.1	<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Госрегистрационное управление</p> <p>06.03.2020 13:31:51</p> <p>69:35:0000009:1282-09/173/2020-9</p> <p>Срок действия с 27.10.2011 по 01.09.2027</p> <p>ООО "УК "Прямая Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469638</p>	<p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом реплайм "Кристалл", Выдан 27.10.2011</p> <p>Назначение и исполнение внесение в Правила доверительного управления закрытого паевого инвестиционного фонда реплайм "Кристалл", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Назначение и исполнение внесение в Правила доверительного управления закрытого паевого инвестиционного фонда реплайм "Кристалл", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Назначение и исполнение внесение в Правила доверительного управления закрытого паевого инвестиционного фонда реплайм "Кристалл", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Назначение и исполнение внесение в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом реплайм "Кристалл", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Назначение и исполнение внесение в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом реплайм "Кристалл", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Назначение и исполнение внесение в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом реплайм "Кристалл", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Назначение и исполнение внесение в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом реплайм "Кристалл", № 6, Выдан 15.11.2019</p>
<p>Заместитель</p> <p>Начальника отдела</p>			
<p>полное наименование должности</p>		<p>подпись</p> <p>М.П.</p>	<p>инициалы, фамилия</p> <p>УК "Прямая Капитал" Е.В.</p>

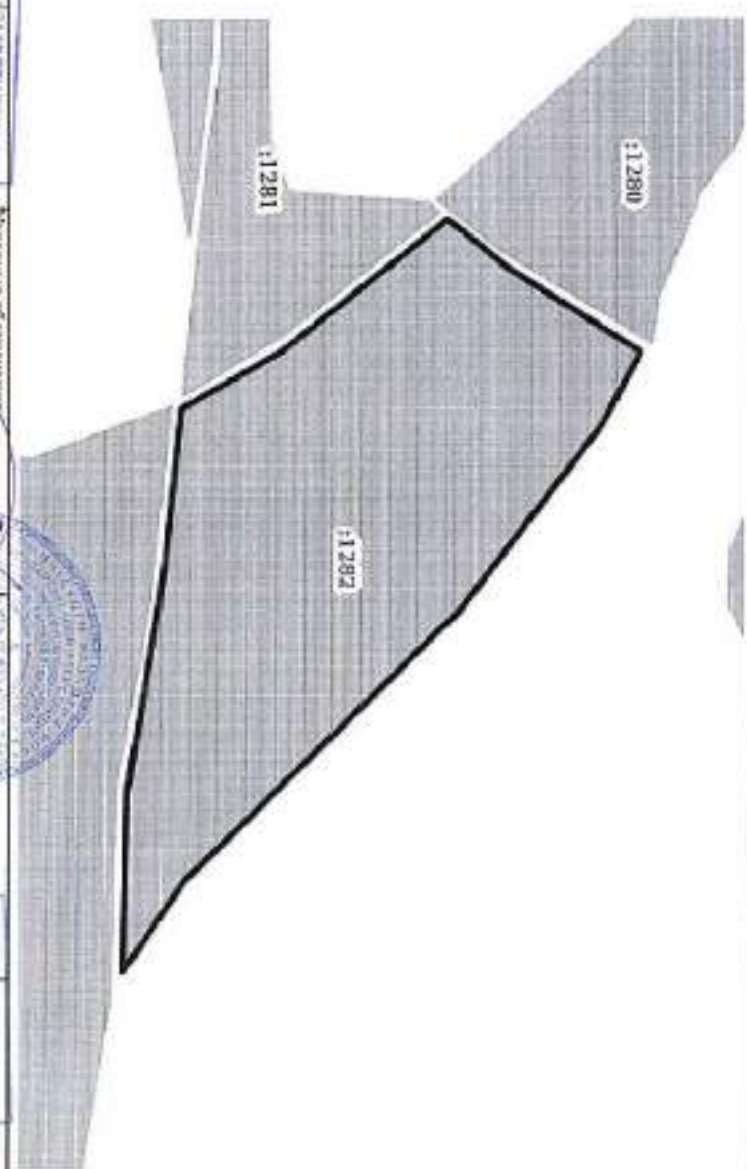
Лист 4

Земельный участок			
914/003/001/001/001			
Лист №3 Раздел 2	Выдел участка раздела 2-1	Выдел участка 3	Выдел участка выдела 3
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1262		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	


Заместитель начальника отдела		инициалы, фамилия
		
		

Рисунг 3 Лист 5
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №1, Раздел 3	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-15-0000009-1282	
Листы (чертёж, схема) земельного участка			



Масштаб: 1:3000	Самостоятельно	Владельцы объектов:	Инициатор:	Инициатор: ФИО:
Начальник отдела:				Инициатор: ФИО:
Подпись инициатора раздела:				Инициатор: ФИО:



Удостоверение Формы тайной сделки по государственной регистрации недвижимости, являющейся объектом ипотеки по Тверской области
номер свидетельства о государственной регистрации ипотеки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок на объект недвижимости				Листы 1 Лист 1	
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5		
5 марта 2020г.					
Кадастровый номер:	69-35-0000006-1777				
Номер кадастрового квартала:	69-35-0000009				
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009				
Раширительный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес (местонахождение):	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - Маргарино. Участок находится площадью в 600 кв. м на расстоянии на восток от ориентира. Перовский административный округ, Тверская область, г-п. Московский, ст. Коповское, д. Маргарино.				
Площадь, кв.м:	72516 кв.м 2356				
Кадастровая стоимость, руб.:	209945,44	данные отсутствуют			
Кадастровое число расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли сельско-хозяйственного назначения				
Категория земель:	Для ведения сельского хозяйства				
Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости вынесены в листе "Итоговые"				
Статус данных об объекте недвижимости:	данные отсутствуют				
Объем ответа:	Земельный участок (предметная информация).				
Получатель выписки:	Правообладатель. Владелец инвестиционных прав закладной и/или инвестиционного фонда реального "Кредитор" под управлением ООО "УК"Трикол Калуга", данные о которых указаны в выписке. Устанавливаются на основании данных данных счетов и/или выписки инвестиционных прав в реестре недвижимости инвестированных прав и счетов. Дано выписываем инвестиционных прав. ИНН: 7718581321				

<p>Земельный участок</p>	<p>Журналкова Е.В.</p>
<p>Формы инвестиционные документы</p>	<p>Ипотечная, ипотека</p>

Земельный участок
для объекта недвижимости

Лист 3

Лист №2 Прочит 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов машинок: 5

6 марта 2020г.

Квартальный номер:

69-35-0000009-1277

4.1

Доверительное управление

наименование:	06.03.2020 12:42:44
дата государственной регистрации:	69-35-0000009-1277-69/175/2020-9
номер государственной регистрации:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК"Тригва Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Фонд доверительного управления Зергитин памяти инвестиционных фондов ретилла "Кременевград", Выдан 27.10.2011
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в составе и Правила доверительного управления Зергитинго паевого инвестиционного фонда ретилла "Кременевград", № 1, Выдан 07.02.2012 Изменения и дополнения в составе и Правила доверительного управления Зергитинго паевого инвестиционного фонда ретилла "Кременевград" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригва Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012 Изменения и дополнения в составе и Правила доверительного управления Зергитинго паевого инвестиционным фондом ретилла "Кременевград" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригва Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012 Изменения и дополнения в составе и Правила доверительного управления Зергитинго паевого инвестиционным фондом ретилла "Кременевград" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригва Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013 Изменения и дополнения в составе и Правила доверительного управления Зергитинго паевого инвестиционным фондом ретилла "Кременевград" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригва Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014 Изменения и дополнения в составе и Правила доверительного управления Зергитинго паевого инвестиционным фондом ретилла "Кременевград" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригва Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019

Земельный участок

полное наименование документа

подпись



Юрисконсульт Е.Д.

инициалы, фамилия

Земельный учет Мин. области сельхозполитики			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 5	
6 марта 2020г.		Всего листов листовки: 5	
Выдающийся номер:		09:35:0000009:1277	
5	Сведения о наличии решения об оценке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона участия третьего лица, отчужде.	данные отсутствуют	

Земельный		 М.П.	
учетный отдел			
Исполнитель: Хураев Е.В.		Подпись: Хураев Е.В.	
Подпись: Хураев Е.В.		Подпись: Хураев Е.В.	

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание зарегистрированных земельных участков

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кодированный номер:		69:35:0000009:1277	

План (спроект, опись) земельного участка



Масштаб: 1:5000	Содержит:	Условно обозначение:	
Инвентарный план			
Инициалы, фамилия:	подпись:	М.П.	инициалы, фамилия:
			Ауровичев Е.В.



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		№01	
№01 объекта недвижимости			
Лист №1 Листов 1	Всего листов плана 1 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
0 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69-35-0000009-1/291		
Номер кадастрового квартала:	69-35-0000009		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.07.2009		
Виде присвоения государственной учетной единицы:	данные отсутствуют		
Адрес (местонахождение):	Местонахождение установлено специалистами ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир д. Митрофаново, Участок находится prominently и привлекателен, но направлением на хол от ориентира. Дачный адрес ориентир: Тверская область, Р-н Удомельский, с/п. Коргозаповое, д. Митрофаново.		
Площадь, кв.м:	11 801,091 +/- 0,9102		
Кадастровая стоимость, руб:	3209464,12		
Категория земель:	земельные участки для размещения объектов недвижимого имущества		
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Свободна об объекте недвижимости статус: "владельца"		
Особые отметки:	Право (или право в силу закона) на объект недвижимости принадлежит на праве собственности с видом(ами) разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства.		
Получена выписка:	Заявитель: Антонова Виктория (представитель правообладателя). Правообладатель: Владелец инвестиционных паев открытого паевого инвестиционного фонда реального "КреативРис" под управлением ООО "УК "Права Жития", далее в документах устанавливается на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре информации инвестиционных паев и счетов для владельца инвестиционных паев, ИНН: 7718381523		

Заместитель назначенного отдела		Журавлёва Е.Д.
Иное наименование должности	инициалы	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов: 3	Всего листов площади: 5
6 марта 2020г.			
Квартальный номер: 69-35-0000099-1291			

1	Земельный участок (субъект/владелец):	1,1	Земельный инвестиционный план закрытого паевого инвестиционного фонда открытого "Кровельторг" под управлением ООО "УК "Премь Капитал", данные о котором указаны в описании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 69-35-0000009-1291-69/173/2020-8 06.03.2020 14:11:34
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		

Заместитель национального органа	подпись	подпись, фамилия
М.П.		



Земельный участок
и/или объекта недвижимости

Лист 3

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов в листе: 5

6 марта 2020г.

Кадстровый номер: 69:15:0000009:1291

4.1	ИНД.	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:11:34
	номер государственной регистрации:	69:15:0000009:1291-69/17/2020-9
	срок, на который установлена организационная форма и/или срок действия договора доверительного управления:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
	адрес, в котором установлено доверительное управление и/или наименование объекта недвижимости:	ООО "УК "Прима Капитал", ИНН: 7718381523, ОГРН: 106746469658
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайк "Красногорье", Выздан 27.10.2011 Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайк "Красногорье", № 1, Выздан 07.02.2012 Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайк "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 2, Выздан 14.06.2012 Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайк "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 3, Выздан 06.11.2012 Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайк "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 4, Выздан 12.02.2013 Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайк "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 5, Выздан 14.10.2014 Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайк "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 6, Выздан 15.11.2019

Заместитель

Нарядышева Светлана

Имяное наименование доверителя

подпись



М.П.

Журденкова Е.В.

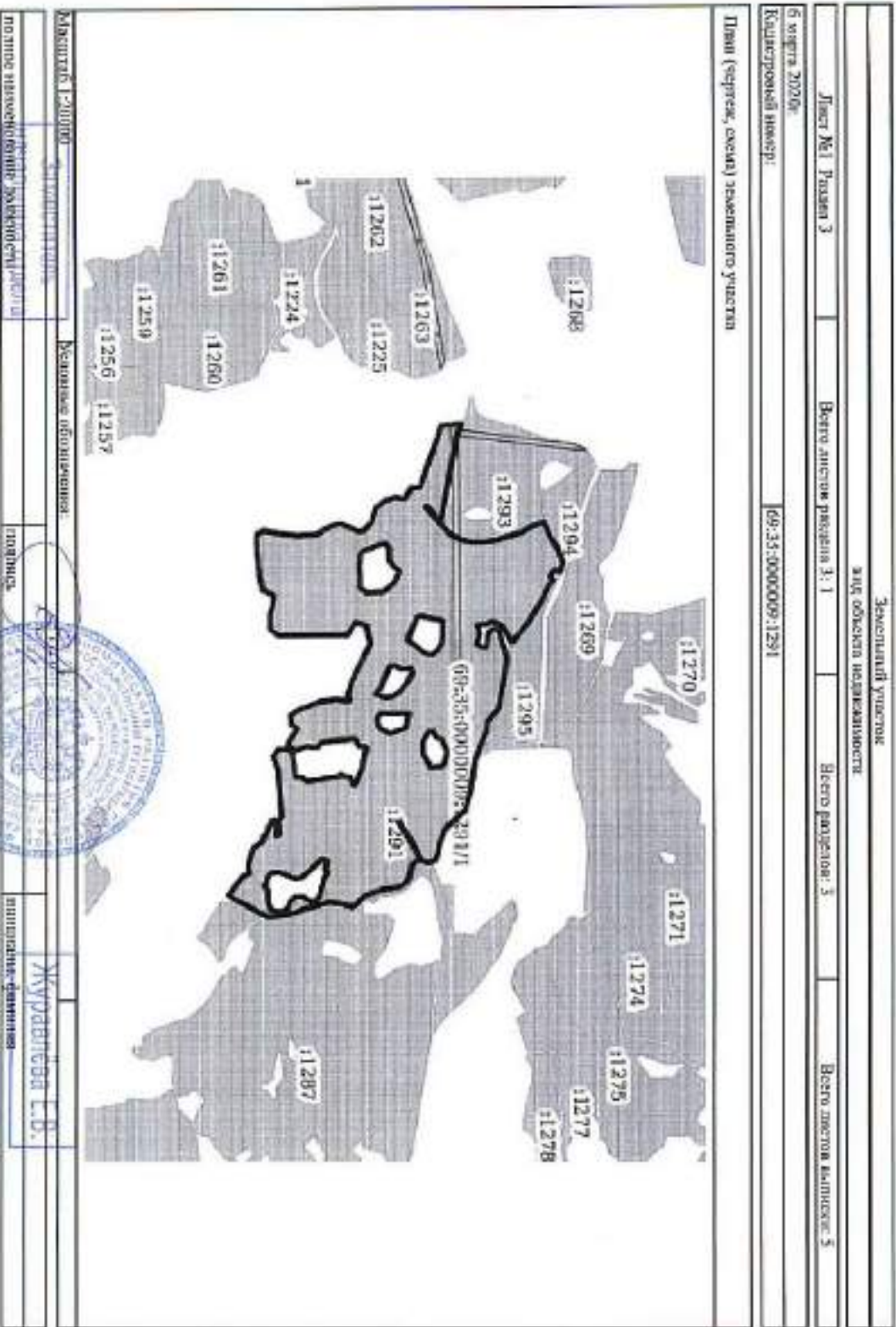
индивидуальный собственник

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 5
6 марта 2020г.		69:35:0000009:1291	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	планово отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, принят, ограниченная права без предоставления в силу закона согласия третьего лица, органа:	планово отсутствуют	

Заместитель назначенного органа	подпись	М.П.	Журавлёва Е.В. генеральный директор
полное наименование должности			



Рисунок 3 Лист 5
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка



Удостоверение владения объектом государственной собственности, качества и пригодности по Тверской области

на территории муниципального образования

Выдана на основании государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Роден 1	№001 листовой деления 1:1	Виды назначения: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2009г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000000-1380		
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000009		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009		
Категория присвоенной государственной услуги землевладения:	данные отсутствуют		
Адрес (автономное)	Муниципальное образование «Орешковский район», расположенного в пределах участка Ориентир д. Митряново, Участок находится площадью в 100 кв. м на кадастровом участке от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Удомлинский, с/п. Котловское, д. Митряново.		
Площадь, кв.м:	16651 +/- 1129		
Кадастровая стоимость, руб:	47288,64		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Связь земли с объектом недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Собственники:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Заявитель Виктория Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда регионального «Кредитор» под управлением ООО "УХ"Тригва Капитал" данные о котором устанавливаются на основании данных лиц, с чьих счетов владельца инвестиционных паев в реестре недвижимости инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

Заместитель Начальника отдела	полное наименование должности	подпись	инициалы-фамилия
			Журавлева Е.В.
			М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах




Лист 1 из 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Разреш 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов участка: 5
6 марта 2020г			
Кадастровый номер:		65:35:0010000-1280	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Земельный инвестиционный план закрытого паевого инвестиционного фонда открытого «Краснодар» под управлением ООО «УК "Город Квинта"», данные о котором указаны в основании данных записей Единого государственного реестра недвижимости
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 65:35:0010000-1280-69/171/2020-8 06.03.2020 13:01:33
3	Документ-основание	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

Заместитель начальника отдела		М.П. 
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Журданова Е.В.

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2, Файл 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выделов: 5	
6 апреля 2020г.				
Кадстровый номер:	69:35:0000009:1280			
4.1	ИНЕ	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 13:01:53		
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1280-69/13/2020-9		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027		
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК "Центр Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658		
	основание государственной регистрации:	[Принята доверительного управления] Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Креативорб", Выдан 27.10.2011		
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления [Закрытого паевого инвестиционного фонда реплай "Креативорб", № 1, Выдан 07.02.2012		
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления [Закрытого паевого инвестиционного фонда реплай "Креативорб" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Центр Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012		
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления [Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Креативорб" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Центр Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012		
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления [Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Креативорб" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Центр Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013		
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления [Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Креативорб" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Центр Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014		
		Изменения в дополнение вносимые в Правила доверительного управления [Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Креативорб" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Центр Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019		

ПОДПИСАНИЕ ИЛИ ПОДПИСИ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСАНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ
 ЗЕМЕЛЬЩИК ПОДПИСАНИЕ ИЛИ ПОДПИСИ	 М.П.	 КУДАВЕРВА Р.Н. ПОДПИСАНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №3 Ручка 2		Всего листов ручка 2: 3	
		Всего страниц: 3	
		Всего листов подписей: 5	
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1290	
3	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	записи отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	записи отсутствуют	

<p>Заместитель</p> <p>Инициалы: </p>  <p>М.П.</p>	<p>Журденкова Е.В.</p> <p>Инициалы: </p>
<p>полное наименование должности</p> <p>подпись</p> <p>полное наименование должности</p>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

Лист 3 из 5

Земельный участок				
ИДН объекта недвижимости				
Лист №1	Район 3	Ветро линия участка 3-1	Ветро участок 3	Ветро участок выделок 5
6 марта 2020г.		Кадастровый номер: 69:35:0030009:1280		
План (чертеж, схема) земельного участка				
Масштаб: 1:2000	Заказчик:	Исполнитель:	Подпись:	
Исполнитель: ООО "АУДАРИВЭЛ Е.О."	Подпись:			М.П.
Информация о документе:				
Имя файла: 69:35:0030009:1280				

Удостоверение государственной собственности государственной собственности, кадастра и картографии по Тверской области

на земельный участок, кадастровый номер которого

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости

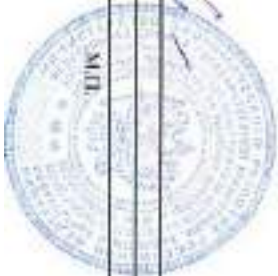
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		или объекта недвижимости	
Лист №1 Листов 1	Всего листов листов 1: 1	Всего листов листов 3	Всего листов листов 5
6 марта 2020г.	69:35:0010009:1278		
Кадастровый номер:	69:35:0010009		
Номер кадастрового квартала:	69:35:0010009		
Дата введения в кадастровый реестр:	27.07.2009		
Валовая площадь земельного участка:	данная отсутствует		
Другие (сопутствующие):	Ветеринарное учреждение установлено относительно земельного участка, расположенного на территории земельного участка, расположенного на территории земельного участка площадью 700 кв. м, по направлению на восток от границы. Почтовый адрес: 55700-1/1-2085		
Площадь, м ² :	1581,88		
Кадастровая стоимость, руб:	данная отсутствует		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данная отсутствует		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельского хозяйства		
Статус земель об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные"		
Особые отметки:	данная отсутствует		
Получатель выписки:	Заявитель: Александр Иванович Иванов, ИНН: 7718581523 Правообладатель: Владелец инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда «Фонд развития "Аристократ"» под управлением ООО "УК "Триумф Капитал" (далее - "УК"), действующий в качестве управляющей компании на основании доверенности, выданной владельцем инвестиционных прав и реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельца инвестиционных прав, ИНН: 7718581523		

Лист 1 из 1

Заместитель начальника отдела		М.И.И.
полное наименование должности	начальник отдела	Иванов Александр Иванович

Журавлёва Е.В.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
ИНН области: 0000000000			
Лист №1 Листа 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов листа: 5
6 марта 2020г.			
Квартальный номер: 09-35/000/008-1278			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы долевых частей паев закрытого паевого инвестиционного фонда регионального "Красноярск" под управлением ООО "УК "Тригга Квинто", данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестированных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 09-35-000/008-1278-09/173/2020-8 06.03.2020 12:49:44
3	Действия-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		

Заместитель начальника отдела	Инициалы	Инициалы
М.П.	М.П.	М.П.
Заместитель начальника отдела	Инициалы	Инициалы
М.П.	М.П.	М.П.
Заместитель начальника отдела	Инициалы	Инициалы
М.П.	М.П.	М.П.



Муниципальный учет ИДН объектов недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 3	Всего листов раздела 3
6 ноября 2020г.			
Бюджетный номер:	69-33-0000009-1278		

4.1	ИДН:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 13:40:41
	номер государственной регистрации:	69-33-0000009-1278-69/173/2020-9
	срок, на который установлена регистрация пров и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
	вид, в пользу которого установлено обременение пров и обременение объекта недвижимости:	ООО "УР-Триумф Камчатка", ИНН: 7718381533, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	<p>Принято доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Хвасинторус", Бюджет 27.10.2011</p> <p>Внесения и допоземельное участие в Прямом доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайт "Хвасинторус", № 1, Бюджет 07.02.2012</p> <p>Внесения и допоземельное участие в Прямом доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайт "Хвасинторус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Уралвагонмаш компания "Триумф Камчатка", № 2, Бюджет 14.06.2012</p> <p>Внесения и допоземельное участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Хвасинторус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Уралвагонмаш компания "Триумф Камчатка", № 3, Бюджет 06.11.2012</p> <p>Внесения и допоземельное участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Хвасинторус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Уралвагонмаш компания "Триумф Камчатка", № 4, Бюджет 12.02.2013</p> <p>Внесения и допоземельное участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Хвасинторус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Уралвагонмаш компания "Триумф Камчатка", № 5, Бюджет 14.10.2014</p> <p>Внесения и допоземельное участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Хвасинторус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Уралвагонмаш компания "Триумф Камчатка", № 6, Бюджет 15.11.2019</p>



Заместитель Начальника отдела	подпись	М.П.	Заместитель Начальника отдела
подпись	подпись	подпись	подпись

Земельний угодок				
м.п. об'єкта незавершеності				
Лист №3 Радка 2		Всього листов радка 2-3		Всього радков 3
6 марта 2020г.		Кадастровый номер		Всего листов выписок 5
		69-35-0000091/278		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Заместитель начальника отдела		подпись		М.П.
полное наименование личности		инициал, фамилия		
Журданова Е.В.				

Рисунок 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание зарегистрированных земельных участков

Земельный участок на объекте недвижимости			
Лист №1 Листов 3	Всего листов выписки 3	Всего листов 3	Всего листов выписки 5
6 марта 2020г.			
Кодированный номер: 09-35-0000009-1278			
План (свертка, сноска) земельного участка			
			
Масштаб 1:1000	Содержит план	Включает описание	
<p>Информация об объекте недвижимости</p> <p>подлежит государственной регистрации</p>			
		<p>М.П. АНУПОРЯДОКЪ С.В. Руководитель</p>	

Муниципальное бюджетное учреждение государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
иное наименование организации нет

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лицев 1	
над объектом недвижимости			
Лицевой Раздел 1	Всего лицевых разделов 1: 1	Всего разделов: 1	Всего лицевых земельных участков: 5
6 участка 2020к			
Кадастровый номер:	69-55-0001009-1279		
Номер кадастрового квартала:	69-55-0000009		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено поспутниковой спутникой, расположенному на земельном участке Ориентир-4 Метрополис. Участок находится примерно в 1200 м, по прямой линии на восток от проспекта Тюркоиди, забор ориентира: Тверская область, Р-46, Успенский с/п. Колонийское, д. Успенское.		
Площадь, м2:	62436 +/- 2186		
Кадастровая стоимость, руб:	177301,2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальных"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подулягива, выхвачив:	Зем. Антонина Вилерова (арестованная правообладатель), Правообладатель: Владельца инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда религиозного "Красногорск" под управлением ООО "УК"Тверь Капитал", данные о вкладах Установлены на основании данных публичного своего владельца инвестиционных паев в реестре кадастровой недвижимости Твери и сведения даны владельцем инвестиционных паев, ИНН: 7718581503		

Заместитель		Журавлёва Е. В.	
начальника отдела			
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов, раздел 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадстровый номер:	69-35-000-0009-1279		

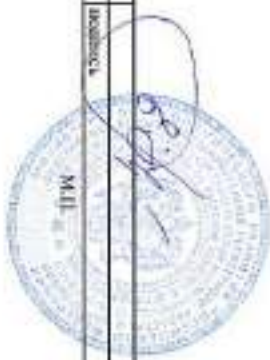
1	Права/обременения (право/обременения):	1.1	Владельцем имущества является лицо, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости (или управляющим ООО "УК Треста Клиент", далее о правах устанавливается на основании данных личных счетов владельца имущества/лиц в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дель-контингент инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69-35-000009-1279-69/173/2020-8 06.03.2020 12:54:23
3	Преюдициальность	3.1	Договор з/утия-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		

<p>Заместитель Исполнительный отдел</p>	<p>Журданова Е.В. Исполнительный отдел</p>
<p>Исполнитель</p>  <p>М.П.</p>	
<p>Подпись исполнителя документа</p>	

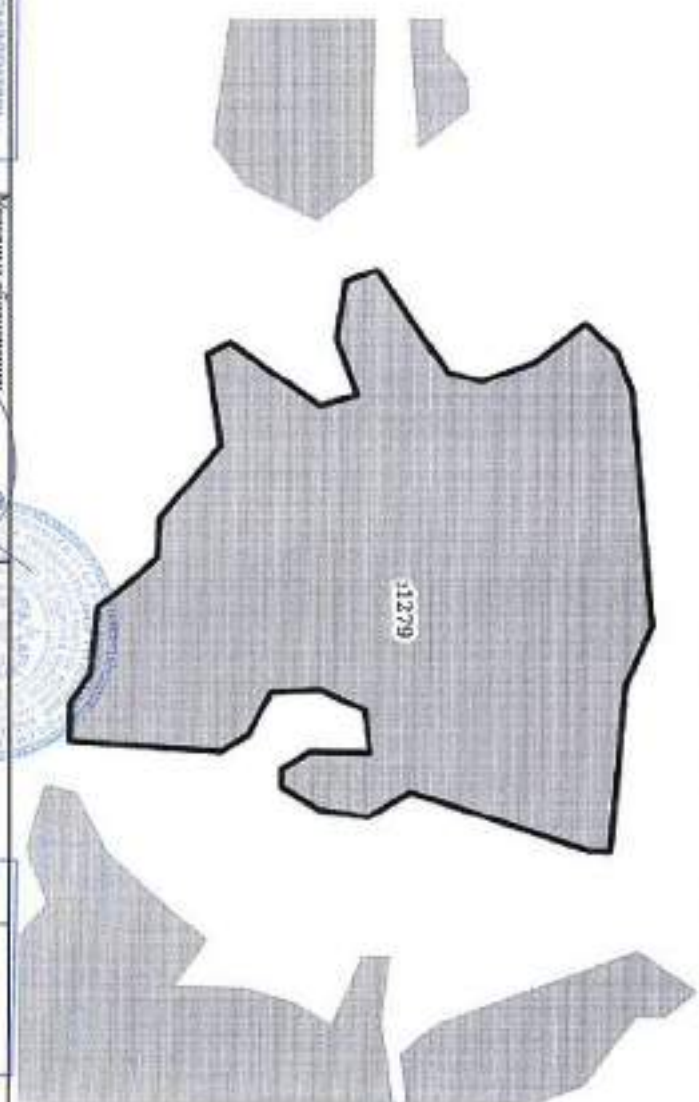
Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2026			
Квартальный номер:		69-35/001/002/1279	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права, обременения в силу закона сведения третьих лиц, отчужд:	данные отсутствуют	

Заместитель руководителя отдела	Иванова А.А.	М.П.	М.П.	М.П.
Подпись	Иванова А.А.	М.П.	М.П.	М.П.
Подпись	Иванова А.А.	М.П.	М.П.	М.П.



Рисунки из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание земельного участка

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист №1 Родок 3	Всего листов планов 3: 1	Всего планов: 3	Всего листов номерок: 5
5 марта 2020г.			
Кадстровый номер:		69-35-009009-1279	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Статус участка	Земельный участок	Категория объектов	
Начальная дата		Подпись	М.П.
Инициалы и фамилия владельца		Инициалы и фамилия владельца	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листов | Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости	
Лист №1 Листов 1	Всего листов раздела 1 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2008г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1303
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000009
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009
Район присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют
Адрес (исключительно)	Местонахождение участка относительно ориентира, расположенного на территории участка Ориентир д. Митрешино. Участок находится примерно в 2500 м. по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Коммуническое д. Митрешино
Линейка, мд:	71748 +/- 2344
Кадастровая стоимость, руб:	203764,32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виде разрешенного использования:	Для ведения сельского хозяйства по целевому назначению
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Права (сохранение права, оформление объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с паспортом(ами) разрешения на использование. Для ведения сельскохозяйственного производства.
Получатель выписки:	Заявитель Выписка (предоставлена проактивно), Промокод выписки: Выписка из государственного кадастра недвижимости на земельный участок "Красногорск" под управлением ООО "УК "Тригма Капитал" данные о которых устарели ввиду осуществления на основании данных данных счетов выданных инвестиционных имен в реестре кадастра недвижимости инвестиционных имен и счетов даны выданные инвестиционных имен, ИНН: 7718581523

Выдана	Актрисина А.Ю.
<small>подпись</small>	<small>подпись, фамилия</small>
<small>подпись</small>	<small>подпись</small>



Внесены на Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных сделок на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Инд. объекта недвижимости			
Лист №1	Листов 2	Всего листов листов 2- 3	Всего листов листов: 5
6 января 2020г.			
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1303	

1	Права собственности (право собственности);	1.1	Владельцем иностранных лиц в зарегистрированного владельца фонда пенсионно-инвестиционный "Аргумент" под управлением ООО "УК"Триггер Капитал", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов после ввода инвестиционных средств в реестре акционеров
2	Вид, видовой и видовой принадлежности регистрации права:	2.1	Объем долевой собственности 69-35-0000009-1303-69/13/2020-8 06.03.2020 14:55:16
4	Организованное лицо и объединение объектов недвижимости		

 Ведущий	 Подпись	 Авторизован А.Ю.
		
Исполнительный директор		

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Р/участ 2	Всего листов плана: 2; 3	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 5	
6 марта 2020г.				
Кадастровый номер: 69:35:0000009:1303				

4.1	вид: Денежные средства	
	дата государственной регистрации: 06.03.2020 14:55:16	
	номер государственной регистрации: 69:35:0000009:1303-09/17:2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "УК"Прямой Капитал", ИНН: 7718381523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации: Прямая доверительная управление Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Кристаллорент", Выдан: 27.10.2011 вложение и исполнение вносить в Прямая доверительного управление Закрытого паевого инвестиционного фонда рентами "Кристаллорент", № 1, Выдан: 07.02.2012 вложение и исполнение вносить в Прямая доверительного управление Закрытого паевого инвестиционного фонда рентами "Кристаллорент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямой Капитал", № 2, Выдан: 14.06.2012 вложение и исполнение вносить в Прямая доверительного управление Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Кристаллорент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямой Капитал", № 3, Выдан: 06.11.2012 вложение и исполнение вносить в Прямая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Кристаллорент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямой Капитал", № 4, Выдан: 12.02.2013 вложение и исполнение вносить в Прямая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Кристаллорент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямой Капитал", № 5, Выдан: 14.10.2014 вложение и исполнение вносить в Прямая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Кристаллорент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямой Капитал", № 6, Выдан: 14.11.2019	

степенный эскиз	Безупречный
полное наименование должности	руководитель
	инициалы, фамилия



Александр А. П.

Лист 4

Земельный участок на объекте недвижимости				
Лист №1 РИЦ № 2		Всего листов плана 2-3		Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.				
Кадастровый номер:		60:35:0000009:1303		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающие права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга:	данные отсутствуют		

Возврат			Амурская А.Ю.
Специальный - ИКЦ/ИИТ	Инициалы	М.П.	Инициалы, фамилия
Юридический отдел			

Витяг з Єдиного державного реєстра нерухомості об'єктом зазначеної в карті земельної ділянки та зареєстрованих прав на об'єкт нерухомості
Описаніє земельної ділянки зазначеної у карті

Лист 3 Лист 5

Земельні ділянки
для об'єкта нерухомості

Лист №1 Рівнен 3

Всього ліній падаюч 3: 1

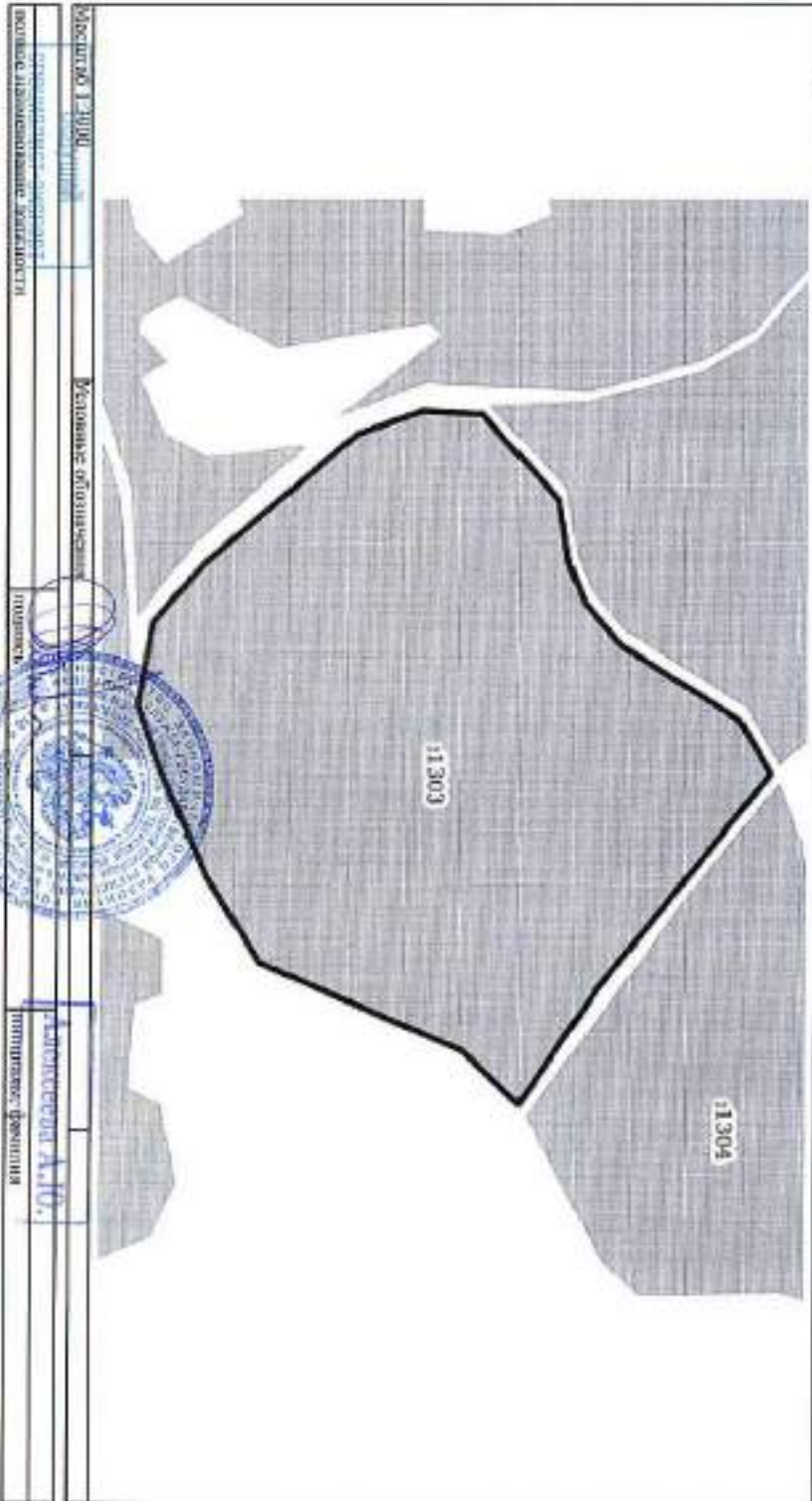
Всього падаюч 3

Всього ліній попереч 5

6 жовт 2020г.

Кадастровий номер: 69-35-0000009-1303

План (чертеж, схема) земельного участка



Висота 1 2000

Висота об'єкта

Висота об'єкта нерухомості

підпис

підпис: Каленченко А.Ю.

підпис: Каленченко А.Ю.

Уведомление Государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
 о праве на отчуждение земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 в Единой государственной реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листов 1 Лист 1

Земельный участок на объекте недвижимости			
Лист № 1	Листов 1	Листов 3	Листов 3
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1295		
Номер кадастрового участка:	69:35:0000009		
Дата последнего кадастрового номера:	21.07.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (вместо кадастрового):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мазариново. Учетный номер участка промаркирован в 30 м. по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Мазариново, 74946-4/, 2395		
Площадь, м ² :	212846,64		
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Содержит ли объект:	данные отсутствуют		
Подлежит ли:	Зем. Участок Вязьмово (территория пролоббирания, Проект/деления, Выявлены инвестиционные намерения застройщика инвестировать средства физического лица "Крестьянское" под управлением ООО "УК "Прямая Капитал" денежные средства в ипотеку, устанавливаются на основании данных аудиторских отчетов кадастровый инвестиционный номер в реестре кадастра недвижимости номер и серия ЛСНО выданы номер и серия ИИИИ: 7718581523		

Заместитель		Журналист Е.В.	
Инициалы, Фамилия		Инициалы, Фамилия	
Инициалы, Фамилия		Инициалы, Фамилия	
Инициалы, Фамилия		Инициалы, Фамилия	



Выход из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 2	Всего листов реестра 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 января 2020г.			
Кадастровый номер: 69:35:0000009:1295			

1	Привлечение (привлечение):	1.1	Возвращая инвестиционных прав заданного павшего инвестиционного фонда реестро "Квартал-проект" под управлением ООО "УК "Протекс Клининг", данные о которых устанавливаются на основании данных данных систем владения инвестиционных прав в реестре владения инвестиционных прав и счетов депо вводится инвестиционных прав
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1295-69/17/02/00-11 06.03.2020 14:35:59
3	Получатель-основание	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

Заместитель начальника отдела		Инициалы, фамилия
Журавлёва Е.В.		М.П.
Итого выписанных документов		

Лист 3

Земельный участок для объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Номер раздела: 3	Всего листов участка: 5
6 июля 2020г.			
Календарный номер: 69-55-0000009-1205			

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:35:59
	номер государственной регистрации:	69-55-0000009-1205-69/13/2020-12
	срок, на который установлен ограниченный срок и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлен ограниченный срок и обременение объекта недвижимости:	ООО "УЖ"Триумф Капитал", ИНН: 7718481523, ОГРН: 1067746469658
	исключившее государственной регистрации:	Права на доверительного управителя Зарплата payable инвестиционным фондом реестром "Красногорск", Выдан: 27.10.2011
		Кварталы и доли участия в Прямом доверительного управления Зарплата payable инвестиционного фонда реестром "Красногорск", № 1, Выдан: 07.02.2012
		Кварталы и доли участия в Прямом доверительного управления Зарплата payable инвестиционным фондом реестром "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 2, Выдан: 14.06.2012
		Кварталы и доли участия в Прямом доверительного управления Зарплата payable инвестиционным фондом реестром "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 3, Выдан: 06.11.2012
		Кварталы и доли участия в Прямом доверительного управления Зарплата payable инвестиционным фондом реестром "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 4, Выдан: 12.02.2013
		Кварталы и доли участия в Прямом доверительного управления Зарплата payable инвестиционным фондом реестром "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 5, Выдан: 14.10.2014
		Кварталы и доли участия в Прямом доверительного управления Зарплата payable инвестиционным фондом реестром "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 6, Выдан: 15.11.2019

Завеститель		Журавлёва Е.В.
Начальник отдела		
подпись		
М.П.		
полное наименование должности		

Зенітний університет для об'єкта недвижимості			
Лист №3 Рівнен 2		Вартість листа Рівнен 2-3	Вартість листа Рівнен 3
6 жовтня 2020г.		Вартість листа Київської 5	
Кваліфікаційний листок:		60:35:0000009-1295	
5	Середина о наявності рішення об'єкта нерухомості для реєстраційних та юридичних дій	дані відсутні	
6	Середина об'єкта реєстрації державної реєстрації актів, прав, отриманих правообладателем в силу законної спадщини після смерті, організації:	дані відсутні	

Зенітний університет для об'єкта нерухомості			
Лист №3 Рівнен 2		Вартість листа Рівнен 2-3	Вартість листа Рівнен 3
6 жовтня 2020г.		Вартість листа Київської 5	
Кваліфікаційний листок:		60:35:0000009-1295	
5	Середина о наявності рішення об'єкта нерухомості для реєстраційних та юридичних дій	дані відсутні	
6	Середина об'єкта реєстрації державної реєстрації актів, прав, отриманих правообладателем в силу законної спадщини після смерті, організації:	дані відсутні	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Объект недвижимости: Земельный участок

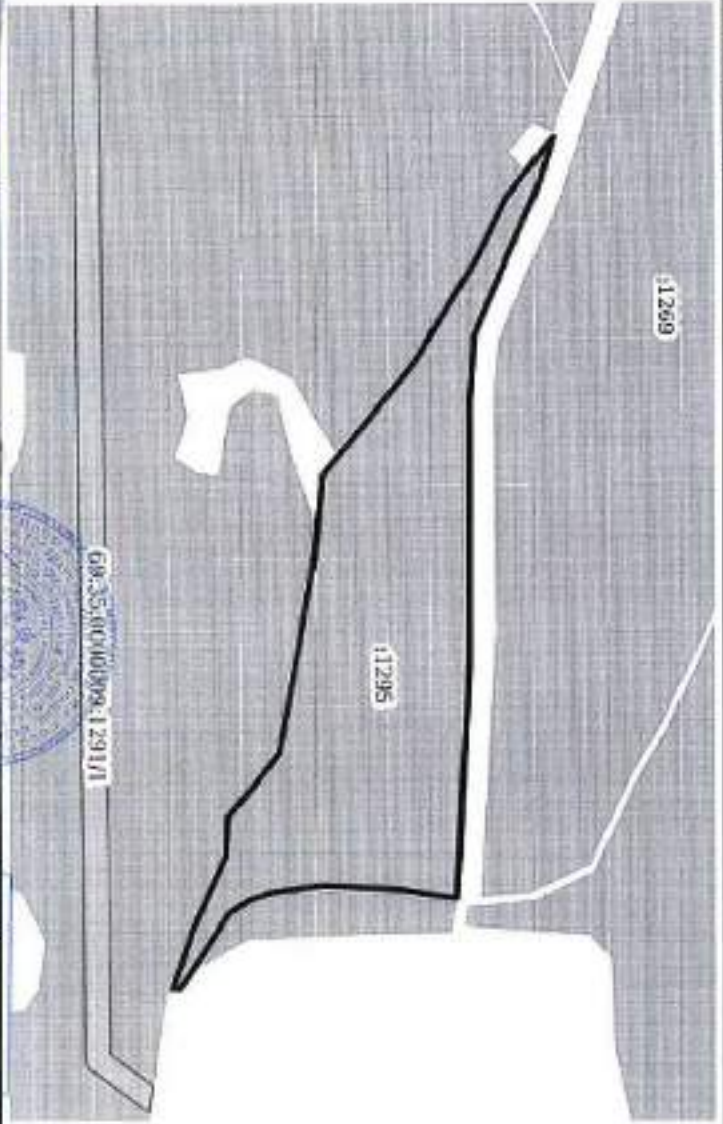
Земельный участок
 на объекте недвижимости

Лист №1 Работы 3 Выявлено ошибок: 3: 1 Выявлено ошибок: 3 Выявлено ошибок: 5

6 марта 2020г.

Кадастровый номер: 69-35-0000009-1295

План (чертёж, фото) земельного участка



Масштаб: 1:5000	Заказчик: Федеральное государственное казенное предприятие "Информационный центр для населения"	Исполнитель: ООО "ИИ-10"	Инициалы, фамилия: М.И. 10
Исполнитель: Федеральное государственное казенное предприятие "Информационный центр для населения"	Исполнитель: ООО "ИИ-10"	Инициалы, фамилия: М.И. 10	Инициалы, фамилия: М.И. 10



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости сведения вносятся:

Листов 1 из 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Листов 1	Всего листов страниц 1: 1	Всего страниц: 3	Всего листов страниц: 5
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1299		
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000009		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.07.2009		
Решение присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (инвентаризационный):	Местонахождение участка относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Матреново. Участок находится примерно в 2000 м. по маршруту по авто-дороге от ориентира, located at адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский районский округ, д. Матреново, 77168-46-2431		
Площадь, м ² :	219145,76		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Кадастровый номер:	Для сведения сельскохозяйственной недвижимости		
Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуказанные"		
Статус записей об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Земельный участок принадлежит на праве собственности, принадлежащая Бюджетному учреждению государственного казенного учреждения "Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области" под управлением ООО "УК "Триумф Капитал", данные о которых зарегистрированы на основании данных первичных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дато являются инвестиционных паев. ИНН: 7718581523		
Подписать выписку:			

Подпись	Подпись
Исполнитель: Ведущий специалист	Исполнитель: Уполномоченный А.И.И.
Подпись: Иванов И.И.	Подпись: Иванов И.И.





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист №1 Листа 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Квартальный номер:		69/35:00/000/09/12/99	

1	Права/обязанности (право/обязанность):	1.1	Владельцем инвестиционного паевого инвестиционного фонда реального "Космобридж" под управлением ООО "УК Пром Капитал", данные о котором устанавливаются на основании данных заявления сегодн владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и сегодн дню выпуска инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69/35:00/000/09:12/99-69/173/2020-8 06.03.2020 14:29:48
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

 Организация	 Подпись	 Подпись, фамилия
Учредительский документ		
Исходное наименование должника		



Земельный участок ИЖО объекта недвижимости			
Лист №2 Ревизия 2	Ревизия листов ревизия 2: 3	Ревизия ревизии: 3	Ревизия листов выписки: 5
6 марта 2020г.		69:35:0000009:1299	
Квартальный номер:		69:35:0000009:1299	
4.1			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:29:48		
номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1299:69/173/2020:9		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027		
адрес, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК"Прайм Капитал", ИНН: 7718381523, ОГРН: 1067746469658		
основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайк "Кристаллорус", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменение и дополнение актового в Приказа доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайк "Кристаллорус", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменение и дополнение актового в Приказа доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайк "Кристаллорус" для управления Обществом с ограниченной ответственностью "Управление компания "Прайм Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменение и дополнение актового в Приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайк "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Прайм Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменение и дополнение актового в Приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайк "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Прайм Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменение и дополнение актового в Приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайк "Кристаллорус" для управления Обществом с ограниченной ответственностью "Управление компания "Прайм Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>		
 Ветухов В.Ю.		 Ветухов В.Ю. и.о.д. директора	
 Подпись:		 инициалы, фамилия	

Земельный участок			
Или объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 5
6 июля 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0010009:1299	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, организация права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Результат	
Контроль за исполнением требований законодательства:	полон
Подпись начальника территориального органа:	Александр А.Ю.
Подпись начальника территориального органа:	инициалы, фамилия



Решен 3 - Лист 5

Видека из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
над объектом недвижимости			
Лист №1 Решен 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кодировочный номер:		69:35:0000009:1299	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:4000	Содержит:	Качество изображения:	Подпись:
Генеральный директор			
Первое Имя Фамилия Инициалы			Инициалы, фамилия



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
налоговое отделение государственного кадастра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листов 1 Лист 1

Земельный участок под объекта недвижимости			
Лист №1 Район 1	Высота здания (руковод. 1: 1	Высота парковки 3	Высота здания (руковод. 5
6 марта 2020г.	Кадастровый номер:	69:35:0010009:1274	
Номер кадастрового листа/выдела:	Дата проведения кадастрового учета:	69:35:0010009	
Район (муниципальное образование):	Адрес (местоположение):	Муниципальное образование «Городской округ город Конаково», расположенного за пределами участка «Ориентир д. Митришино», участок находится примерно в 1 км. южнее, по направлению на северо-восток от ориентира, Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-н. Удомельский, стп. Котловинское, д. Митришино.	
Глобальный инв. №:	Кадастровая стоимость, руб.:	88388 46 2691	
Кадастровый номер/разрешения на строительство в приделах земельного участка/обременения недвижимости:	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Статус земли/земельного участка/земельного участка:	Статус земли об объекте недвижимости:	Для ведения сельскохозяйственного производства	
Обременения:	Получатель выписки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" данные отсутствуют	
		Заявитель: Виктория Викторовна (индивидуальный предприниматель), Промышленный: Владислав Александрович (пос. закрытого типа инвестиционного фонда регионального "Кристалл" под управлением ООО "УК"Протекс Капитал", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре кадастровых объектов недвижимости на территории п.п. и счетов для владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523	

Заместитель	Журданова Е.В.
Исполнительный отдел	Исполнительный отдел
Исполнительный отдел	Исполнительный отдел



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 Лист 2

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист №1 Листы 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов листов 5
6 марта 2020г.			
Код документа и номер: 65:35:0000009:1274			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцами инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда являются «Кэпиталсервис» (полное наименование ООО «УК «Триггер Капитал», далее о торговле устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 65:35:0000009:1274-69/175/2020-8 06.03.2020 12:35:24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Землеугодник Негосударственный орган	Инициатор	Инициатор, фамилия
М.П.	М.П.	М.П.
Землеугодник Негосударственный орган	Инициатор	Инициатор, фамилия
М.П.	М.П.	М.П.
Землеугодник Негосударственный орган	Инициатор	Инициатор, фамилия
М.П.	М.П.	М.П.

Земельный участок				
адрес объекта недвижимости				
Лист №2, Выдан 2	Высо лицевой планка 2: 3	Высо лицевой планка 3	Высо лицевой планка 5	
6 марта 2020г				
Кодостроитель номер:				
69-35-0000009-1274				

4.1	вид	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 12:35:24
	номер государственной регистрации:	69-35-0000009-1274-09/13/2020-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
	тип, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК "Тригна Капитал", ИНН 7718181523, ОГРН 1067146468658
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Земельными участками, принадлежащими фондам реальных "Красногорье", Выдан 27.10.2011
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Земельного участка инвестором фонда реальных "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Земельного участка инвестором фонда реальных "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригна Капитал", № 4, Выдан 14.06.2012
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Земельными участками инвестором фонда реальных "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригна Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Земельными участками инвестором фонда реальных "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригна Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Земельными участками инвестором фонда реальных "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригна Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Земельными участками инвестором фонда реальных "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригна Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019

Заместитель		Журавина Е.В.
Индивидуальный хранитель		М.П.
Подпись владельца доли/участка	Подпись	Инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3, Ручка 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего подразделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000006-1374	
5	Содержит ли наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данное отсутствует	
6	Содержит ли осуществление государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого к нему закона согласия третьего лица, органа:	данное отсутствует	

Лист 4

<div data-bbox="327 369 375 548" data-label="Text"> <p>Заместитель</p> </div> <div data-bbox="295 347 327 571" data-label="Text"> <p>начальника службы</p> </div>		<div data-bbox="311 1265 375 1489" data-label="Text"> <p>Жукова Е.В.</p> </div>
		
<p>М.П.</p>		
<p>подпись, фамилия</p>		

Рисунг 3. Лист 5

Вариант до Карты государственного реестра недвижимости с изменениями в отношении кадастровых и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
для объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 3	Всего листов плана 3-1	Всего листов 3	Всего листов плана: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер: 69:35:0000009-1274			
План (чертёж, схема) земельного участка			

Масштаб 1:4000	Объём работ	Вид работ	Исполнитель	Дата
1:4000	1:4000	1:4000	1:4000	1:4000
1:4000	1:4000	1:4000	1:4000	1:4000

М.П.

Муниципальное государственное учреждение «Центр государственного кадастра и картографии по Тверской области»
иное наименование государственного учреждения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении зарезервирован и зарезервированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных зарезервированных объектах недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 1	Всего листов листа 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	Кадастровый номер: 69-35-0000009-1270	69-35-0000009	
Площадь кадастрового участка:	69-35-0000009	27 07 2009	
Дата проведения кадастрового номера:	27 07 2009	дата отгрузки	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Местное отделение Уставного общества ограниченной ответственности, расположенного за адресом: Тверь, Фрунзеградское шоссе, д. 100, по направлению на заклад от организации. Почтовый адрес: 112916 + - 2940	
Адрес (адреса) назначения:		11 2916 + - 2940	
Площадь, м2:		320581,44	
Кадастровая стоимость, руб.:		дата отгрузки	
Кадастровый номер зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Кадастровый номер:		Для ведения сельскохозяйственного производства	
Категория земель:		Сведения об объекте недвижимости выног в/д/д/д "з/д/д/д/д"	
Виды разрешенного использования:		дата отгрузки	
Степень записи об объекте недвижимости:		Зем. Антонова, Викторюкова (представитель правообладателя), Правообладатель: Выделенная инвестиционная компания закрытого типа инвестиционного фонда пенсионного "Крестоворье" под управлением ООО "УК "Промисс Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных архивных сведений кадастрового инвестиционного фонда в реестре кадастровых инвестиционных планов и счетов для ведения инвестиционных планов, ИНН: 7718581525	
Особые отметки:			
Получатель выписки:			


<p>Заместитель Начальника отдела</p>	
	<p>Журова Е.В.</p>
<p>подпись</p>	<p>полностью фамилия</p>
<p>подпись</p>	<p>полностью фамилия</p>

Лист 2 Лист 2
 Видится из Единого государственного реестра недвижимости зарегистрированных и зарегистрированных прав на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
для объектов недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер: 69:35:0000009:1270			

1	Права(обязанности) (правообладатели):	1.1	Владельцами имущества являются все участники полного совместного фонда рента «Бригаторск» под управлением ООО «УГ» Третья Компания» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев имущества на и реестре устанавливаются на основании данных и счетов для владельцев имущества на основании данных
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Основание возникновения: 69:35:0000009:1270:69/17/2020:8 06.03.2020 12:25:39
3	Подлежит ли обременению	3.1	Дорожно-услуги-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

Задав створить индивидуальную историю	
ПОДПИСЬ НАПОСЛАВЛЯЮЩИХ ДОКУМЕНТЫ	ПОДПИСЬ
Юрисконсульт Е.В.	Юрисконсульт Е.В.

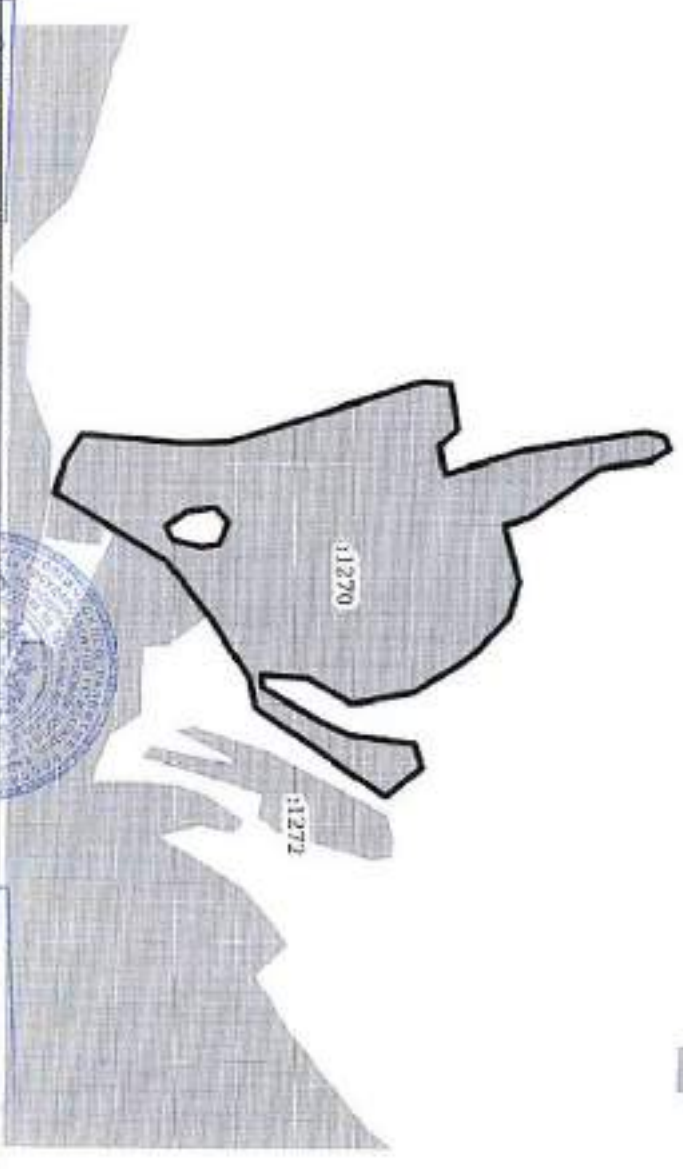

Инвестиционный отчет		Инвестиционный отчет	
код объекта инвестирования		код объекта инвестирования	
Лист №2, Раздел 7	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов таблицы 5
6 ноября 2020г.		6 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	60:14:0000000:1270		
4.1	4.1		
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	06.03.2020 12:25:39		
номер государственной регистрации:	60-35:0000000-1270-69/73/2020-9		
проект, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027		
тип, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК "Грилья Казгаль", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658		
основания государственной регистрации:	<p>Принимая доверительного управления наследственным имуществом фондом репитем "Крестаторье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Выведение и доведение имущества в Прямой доверительного управления Закрытого паяного инвестиционного фонда репитем "Крестаторье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Выведение и доведение имущества в Прямой доверительного управления Закрытого паяного инвестиционного фонда репитем "Крестаторье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Тригла Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Выведение и доведение имущества в Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репитем "Крестаторье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Тригла Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Выведение и доведение имущества в Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репитем "Крестаторье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Тригла Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Выведение и доведение имущества в Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репитем "Крестаторье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Тригла Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Выведение и доведение имущества в Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репитем "Крестаторье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Тригла Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>		
<p>Заместитель</p> <p>Подполковник Ордена</p>		 <p>М.П.</p>	
<p>Подполковник Ордена</p>		<p>Журапберг С.Д.</p> <p>индивидуальный физический</p>	
<p>Подполковник Ордена</p>		<p>индивидуальный физический</p>	

Законный уполномоченный РИД объекта недвижимости			
Лист №1 Раунд 2		Всего листов документа 2: 3	Всего листов: 3
6 марта 2020г.			Всего листов пронумеровано: 5
Квартальный номер:		69-15/00000009-1270	
5	Создание описи и принятие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	наименование органа	
6	Создание обременения государственной собственности: права, ограничения права без обременения в силу закона с момента принятия решения о принятии:	наименование органа	

Лист 4

Заместитель начальника отдела			
подпись		подпись	
		Журналиста Е.В.	
подпись		подпись	

Рисунок 3 Лист 5
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание сельскохозяйственной земельной угодья

Земельный участок			
рек. объекта недвижимости			
Лист №1 Рисунок 3	Всего листов рисунка 3: 1	Всего рисунков: 3	Всего листов земельки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1270	
Дата (сезон, осень) заселения участка			
			
Масштаб: 1:5000	Земельный участок, кадастровый номер:	Журнальный лист	
подпись: [подпись]	подпись:	инициалы, фамилия	
			

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
о праве собственности на земельный участок

Выдана на Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с основными характеристиками и зарегистрированным правом на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листов 1 из 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1, Удочет 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего пащиков: 3	Всего листов участка: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69-35-0000009-1298		
Номер кадастрового квартала:	69-35-0000009		
Дата проведения кадастрового измерения:	27.07.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	наимено отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного на территории участка Ориентир А. Митрополитов Училище построено примерно в 1600 г. по указанию на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский районской (с/п/у) д. Митрополитово.		
Площадь, м2:	136016 +/- 3106		
Кадастровая стоимость, руб.:	357885,44		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	наимено отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости		
Особые отметки:	наимено отсутствуют		
Подписью выдан:	Земельный участок (предметом залога) принадлежит на праве собственности ООО "Крепостное" под управлением ООО "УК "Триумф Капитал", данные о котором установлены на основании данных анкетных сведений собственников недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости №№: ИИН: 7718581523		

Выдана	Исполнитель: фамилия
Специалист-эксперт	АЛЕКСЕЕВ А.Ю.
<small>подпись</small>	<small>подпись</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о наличии зарегистрированных и зарегистрированных граждан на объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных гражданах

Лист 2 Лист 2

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3	
6 марта 2020г.			
Код регистрации:		69:35:0000009:1298	

1. Информация (правообладатели):	1.1	Владельцы недвижимости: лица, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости под управлением ООО "УК "Грилья Канитал", данные о которых устанавливаются на основании данных физических счетов арбитража недвижимости: лица к реестру владельцев недвижимости: лица и сведения для арбитража недвижимости: лица
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1298-69/173/2020-8 06.03.2020 14:25:28
3. Документ-основание	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выданы 28.01.2020
4. Справочные сведения об объекте недвижимости		

 [Подпись]	 [Подпись]
[Подпись] [Подпись]	[Подпись] [Подпись]

Республика Удмуртская Инд. объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов задписей: 5
6 марта 2020г.			
Квартальный номер: 69-35(00)00-009-1298			

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:25:28
	номер государственной регистрации:	69-35(00)00-009-1298-69/17/2020-9
	срок, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.02.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК "Тригна Капитал", ИНН: 7718481523, ОГРН: 106746460658
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Криптоорус", Выдан 27.10.2011 Изменение и доплатили выписке в Прямых доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплай "Криптоорус", № 1, Выдан 07.02.2012 Изменение и доплатили выписке в Прямых доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплай "Криптоорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригна Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012 Изменение и доплатили выписке в Прямых доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Криптоорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригна Капитал", № 3, Выдан 08.11.2012 Изменение и доплатили выписке в Прямых доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Криптоорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригна Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013 Изменение и доплатили выписке в Прямых доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Криптоорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригна Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014 Изменение и доплатили выписке в Прямых доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплай "Криптоорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригна Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019

Република	подпись:	подпись, фамилия:
Специальный представитель Инженера		Александр А.Ю.
Полное наименование Инженера	М.П.	





Земельный участок в/лн объекта недвижимости			
Лист №3 Плана 2		Всего метров плана 2: 3	Всего метров плана: 3
6 марта 2020г.		Всего метров плана: 5	
Кадастровый номер:		69:15:0000009:1298	
5	Сведения о наличии фактов об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограниченное право без необходимости в силу закона создания третьего лица, органа:	данных отсутствуют	

Результат	подпись	Антонова А.Ю.
		
Индивидуальное предпринимательство Антонова А.Ю.		

Рисунок 3. Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии ограничений и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание недвижимости земельного участка

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист №1 Рундун 3	Ветвь лесной рундун 3: 1	Ветвь рундун 3	Ветвь участка номер 5
0 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1298	
План (перекресток, осевая) земельного участка			
			
Масштаб: 1:6000	Вид съемки: аэрофотосъемка		
Организация-изготовитель: ООО «АТМ»	Исполнитель: ООО «АТМ»		
Почтовый адрес: 690000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Мухоморова, д. 10		Инициалы, Фамилия	

Участок кадастровый номер 69:35:0010009:1:297
 негосударственный кадастровый земельный участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 в Единый государственный реестр недвижимости внесены с/подписью:

Лист 1 из 1

Земельный участок для объекта недвижимости	
Лист №1 Листов 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов выписки: 5	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69:35:0010009:1:297
Номер кадастрового листа:	69:35:0010009
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009
Район государственной регистрации земельный участок номер:	данные отсутствуют
Адрес (адресованных):	Местонахождение участка относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир д. Матреново, Участок находится примерно в 1400 м. по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Франция, Терская область, Успенский городской округ, д. Матреново, 131702 +7-3199
Площадь, м ² :	329713,68
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер расположенного в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подписать выписку:	Зам. Агента Виторова (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Кристалл" под управлением ООО "УК "Принс Капитал" данные о лотерах устанавливаются на основании данных выписки сведения владельца инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав в Едином государственном реестре недвижимости ИНН: 7718581523

Заместитель начальника отдела	подпись:	инициалы, фамилия
полное наименование должности		М.П.
		Журавлева Е.В.

Раздел 2 Лист 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Высо листа раздела 2-3	Высо раздела 3
6 марта 2020г		Высо листа выписки: 5	
Кадастровый номер:		69:35:0010009:1297	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Фондский инвестиционный фонд закрытого типа инвестиционного фонда пенсионного "Курский фонд" под управлением ООО "УК "Промка Капитал", данные о котором устанавливаются на основании данных выписки с государственного реестра недвижимости по адресу: выделенная инвестиционная масса в составе доли выделенная инвестиционная масса
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 69:35:0010009:1297-09/1:01/2/02/0:8 06.03.2020 14:21:59
3	Документы-основание	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выкуп 38.01.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		




<p>Заместитель Начальника отдела</p>	
	
<p>М.П.</p>	<p>М.П. Муромцева Е.Н.</p>
Полное наименование организации	Инициалы, фамилия

Земельный участок			
для объекта недвижимости			
Лист №2 Речной 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Календарный номер: 69-35/003/009/1997			

4.1	<p>ИНН:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>период, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Доверительное управление</p> <p>06.03.2020 14:21:59</p> <p>69-35/003/009/1297-69/173/2020-9</p> <p>Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027</p> <p>ООО "УлСЧ"реже Капитал", ИНН: 7718581573, ОГРН: 1067746469638</p> <p>Принято доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Красногорск", Выдан 27.10.2011</p> <p>Киевский и доверительное управление в Прямом доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайт "Красногорск", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Киевский и доверительное управление в Прямом доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайт "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямой Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Киевский и доверительное управление в Прямом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямой Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Киевский и доверительное управление в Прямом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямой Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Киевский и доверительное управление в Прямом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямой Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Киевский и доверительное управление в Прямом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямой Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Заместитель на территории отдела</p>	<p>М.П.</p>	<p>Журавлёва Е.В.</p>
подпись	подпись	инициалы, фамилия	
подпись полномочившего должностного			

Рядок 3 - Лист 5
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
для объекта недвижимости			
Лист №1 Рядок 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего рядов: 3	Всего листов комплекта: 5
6 марта 2020г.			
Кадстровый номер:		69:15:0000099:197	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:6000	Заказчик:	Местные органы власти	
Начальная дата	подпись: 		
полное наименование должности	инициалы, фамилия: Журавлева Е.В.		
			

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости:
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Ростов 1 Дирт 1	
на объекте недвижимости			
Лист №1 Ростов 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	Кадастровый номер: 69-35-0000009-1302		
Наименование кадастрового участка:	69-35-0000009		
Дата прекращения кадастрового номера:	27.07.2009		
Данные прекращения государственной регистрации участка:	раньше существовал		
Адрес (кадастровый):	Местонахождение участка относительно ориентира, расположенного за пределами участка: Ориентир д. Метриново. Участок находится примерно в 2200 м. на направлении на юг от ориентира. Почтовый адрес: ориентир: Россия/Тверская область, Удомельский район/д. Метриново.		
Прецизия, м2:	143728 +/- 3317		
Кадастровая стоимость, руб:	40818752		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	раньше существовал		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "партнерская"		
Особые отметки:	земля существует		
Пределы выписки:	Зем. Участок. Выстроена (присоединена) правообладателем. Преемственный. Выделены инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда ретингом "Кристалл" под управлением ООО "УК"Триумф Кэпитал" далее о котором устанавливаются на основании данных публичных сведений кадастра инвестиционных паев в реестре сведений об инвестиционных паев и счетах для владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523		

Выписку
 СПЕЦИАЛЬНАЯ КОПИЯ
 Подпись:   

Листы 2 Лист 2
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Файл 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов в разделе: 5
6 января 2020г.			
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1-502	

1	Применобладатель (применобладатели):	1.1	Владельца известностных прав зарегистрировано физическое лицо "Кувалетовиче" под управлением ООО "УХ" Цирка Квинта", данные о которых зарегистрированы по основным данным анкетных сведений владельца известностных прав в реестре владельцев известностных прав в сведениях Единого государственного реестра недвижимости под № 69-35-0000009-1-502-69/175/2020-8 (06.03.2020 14-44-09)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Выдана

Специалист-счетовод

Ирина Николаевна Давыдова

Ирина Николаевна Давыдова



Земельный участок			
Или объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Выдел участка раздела 2, 3	Дорога разделов 2	Выдел участка выделки 5
6 января 2020г.			
Кадастровый номер:		60:15:0090009-1302	

4.1	Квнт:	Дорогостроительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:44:09
	номер государственной регистрации:	69:25:0090009-1302-69/173/2020-9
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
	дано, а также куплено Установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	ООО "УХ"Премия Капитал", ИНН: 7718381573, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рептинга "Курсосторге", Выдан 27.10.2011 Назначение и дополнение акционера в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рептинга "Курсосторге", № 1, Выдан 07.02.2012 Назначение и дополнение акционера в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рептинга "Курсосторге" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Премия Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012 Назначение и дополнение акционера в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рептинга "Курсосторге" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Премия Капитал", № 3, Выдан 05.11.2012 Назначение и дополнение акционера в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рептинга "Курсосторге" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Премия Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013 Назначение и дополнение акционера в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рептинга "Курсосторге" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Премия Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014 Изменения и дополнение акционера в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рептинга "Курсосторге" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Премия Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019

 Водитель	 Подпись	 М.П.	 Инициалы, фамилия
Имярек именованного должника			

Земельный участок для общества жилищного			
Лист №1 Планов 2		Всего листов планов 2: 1	
		Всего листов: 3	
		Всего листов площади: 5	
6 марта 2020г.			
Банковский счет:		69-35-00000009-1302	
5	Сведения о наличии платежей об оплате объекта недвижимости для государственного и муниципального учета:	платить отступного	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без обременения и огульного уступки лицу, оплате:	заплате отступного	

Лист 4

ПОДПИСЬ ЗАКОННОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ	Подпись	Инициалы, фамилия
---------------------------------	---------	-------------------



Инициалы, фамилия

Рисунок 3. Лист 5
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		ИДН объекта недвижимости	
Лист №01. Раздел 3	Выделенный раздел 3: 1	Выделенный раздел 3	Выделенный раздел 5
6 марта 2020г.			
Код объекта недвижимости:		69-35-0000009-1302	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Масштаб: 1:5000	Выделение обозначения:	ИДН объекта недвижимости:	ИДН объекта недвижимости:
Примечание: выделенный	ИДН объекта недвижимости:	ИДН объекта недвижимости:	ИДН объекта недвижимости:
ИДН объекта недвижимости:	ИДН объекта недвижимости:	ИДН объекта недвижимости:	ИДН объекта недвижимости:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
оформляемое в форме электронного документа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Фраза 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
6 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69-35-0090009-1289
Номер кадастрового координат:	69-35-0090009
Дата государственного кадастрового номера:	27.01.2009
Район присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено ориентиром, расположенном за пределами участка. Ориентир д. Матренино. Участок площадью примерно в 900 кв. м расположен на востоке от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-Н, Удомельский, ст. Котваловское, д. Матренино.
Площадь, кв. м:	164978 кв. м 35 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	468837,52
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуникальный"
Особые отметки:	Право (ограниченное право, обременение) объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с видом «земельный участок» для ведения сельскохозяйственного производства.
Получена выписка:	Зач. Алехина Виктория (представитель правообладателя), Прокосыкатовы. Владелец инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда публичного "Крестьяне" под управлением ООО "УК "Тригла Капитал" данные о холдинге указаны в выписке на основании данных данных сведений инвестиционных прав в реестре недвижимости инвестированных паев и счетов для выплаты инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

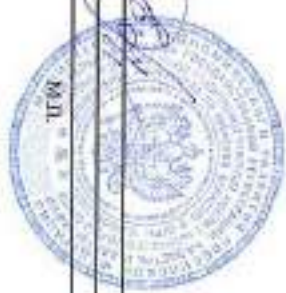
	
Заместитель Начальника отдела Подпись:	Журналист Е.В. Инвестиция Фраза 1

Земельный участок под объекта недвижимости			
Лист №2 Листов 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер: 69-35-0000009-1289			
41	номер государственной регистрации:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:07:30	
	номер государственной регистрации:	69-35-0000009-1289-09/17/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027	
	вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК "Трикол Капитал", ИНН: 7718281523, ОГРН: 1067746469638	
	основание государственной регистрации:	<p>Принятия доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплицы "КроссИнторг", Выдан 27.10.2011</p> <p>Ключевыми и доверителям выписаны в Приняла доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплицы "КроссИнторг", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Ключевыми и доверителям выписаны в Приняла доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплицы "КроссИнторг" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трикол Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Ключевыми и доверителям выписаны в Приняла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплицы "КроссИнторг", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Ключевыми и доверителям выписаны в Приняла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплицы "КроссИнторг" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трикол Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Ключевыми и доверителям выписаны в Приняла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплицы "КроссИнторг" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трикол Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Ключевыми и доверителям выписаны в Приняла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплицы "КроссИнторг" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трикол Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>	

<div data-bbox="287 369 359 593" data-label="Text">Заявитель ИПШИНОВА ОЛЕНА</div>		<div data-bbox="287 1276 359 1489" data-label="Text">Журданова Е.В.</div>
<div data-bbox="255 224 287 526" data-label="Text">Полное наименование должника</div>	<div data-bbox="255 795 287 884" data-label="Text">подпись</div>	<div data-bbox="255 1209 287 1400" data-label="Text">инициал, фамилия</div>

Земельный участок			
лиш объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
6 листа 2020г			Всего листов выписки: 5
Кадстровый номер:		69:35:0000009:1289	
5	Сведения о наличии решения об оценке объекта недвижимости для государственной нужды	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона сведений третьих лиц, органы:	данные отсутствуют	

Заместитель начальника отдела		Журавлева Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Рисунг 3 Лист 5
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
ИД объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 3	Всего листов документа 3: 1	Всего рисунков: 3	Всего листов выписки: 5
6 номер 2020-			
Кадастровый номер:		69:35:0001005:1289	
План (версия, схема) земельного участка			

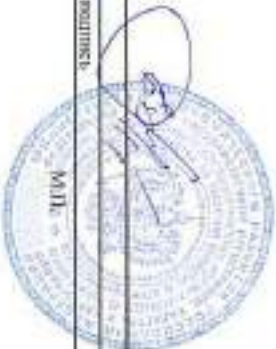
Масштаб 1:50000	Заказчик/владелец	Кто владеет объектом:	Информация о документе:
Инициальная форма	Инициальная форма	Инициальная форма	Инициальная форма
Инициальная форма	Инициальная форма	Инициальная форма	Инициальная форма

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листов 2	Всего листов прохода 2-3	Всего листов 3	Всего листов выписки 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009-1284		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реестра "Крепостное" или управлением ООО "УК "Триумф Капитал", данные о которых, устанавливаются на основании данных публичных сведений владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009-1284-69/173/2020-8 06.03.2020 13-43:08
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

Заместитель начальника отдела	подпись	инициалы, фамилия
М.П.	М.П.	М.П.



Журавлёва Е.В.

Земельный участок	
влад. объект недвижимости	
Лист №2 Редина 2	Всего листов раздела 2-3
	Всего листов: 3
	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	
Квартальный номер:	69:35:0100009:1284
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	06.03.2020 13:43:08
номер государственной регистрации:	69:35:0100009:1284-69:171/2020-9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
видо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК "Прима Капитал", ИНН: 7718381523, ОГРН: 1067746469658
основание государственной регистрации:	Приняв доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Крепостное", Выдан 27.10.2011
4.1	<p>Применения в действующие вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда ренты "Крепостное", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Применения в действующие вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда ренты "Крепостное" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 2, Выдан 14.08.2012</p> <p>Применения в действующие вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Крепостное" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Применения в действующие вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Крепостное" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Применения в действующие вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Крепостное" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Применения в действующие вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Крепостное" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>




Заместитель	Начальник отдела	подпись	подпись	инициалы, фамилия
				Журавлёва Е.В.
подпись инициализированной личности		подпись	инициалы, фамилия	

Лист 4			
Земельный участок оно объекта недвижимости			
Лист №3 Формат 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 5
6 апреля 2021г.		699-35-00010009-1284	
Кодированный номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	наличие отсутствует	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого к тому закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Заместитель начальника отдела		М.П.	М.П.
полное наименование должности	подпись	подпись	полное наименование должности



Рисунок 3. Лист 3
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Идентификационный номер			
Лист №1	Решение 3	Ведомость решения 3-1	Ведомость решения 3
		Ведомость решения 3	Ведомость решения 3
6 ноября 2020г.			
Кадстровый номер:		69-35/003/001/1284	
План (схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:7000	Самостоятельно	Условные обозначения:	
Исходное изображение документа		Инициалы заявителя	
Инициалы заявителя		Инициалы заявителя	
			
		Инициалы заявителя	

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области
о праве собственности государственного имущества

Выдано на Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 Лист 1

Земельный участок	
914 объекта недвижимости	
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего листов: 3
	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г	
Кадастровый номер:	69-35-0010009-1300
Номер кадастрового плана:	69-35-0010009
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009
Виде присвоенный государственный учетный номер:	данное отсутствует
Адрес (вместо координат):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маргарино, Устье находится примерно в 2000 м. по направлению на юго-восток от ориентира. Ориентир адрес ориентира: Ярославская Федерация, Ярославская область, Удомельский районский округ, д. Маргарино, 199436-44-3908
Площадь, м ² :	566435,04
Кадастровая стоимость, руб.:	данное отсутствует
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
Категория земель:	Земли для размещения объектов недвижимости
Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное"
Статус земли об объекте недвижимости:	данное отсутствует
Особые отметки:	Земли расположены в границах территории, принадлежащей Правительству Ярославской области государственного имущества "Крышгород" под управлением ООО "УК "Прямой Капитал" здание, о которых устанавливаются на основании данных личного счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счета демо владельца инвестиционных паев, ИНН: 7718381523
Подписала/подписал:	

Восстановил	
ИНВЕСТИЦИОННО-ЗАКРЕПОТ	
ПОДПИСЬ ИЛИ ПЕЧАТЪЮ ЗАКРЕПОТ	
	
Подпись:	Андреева А.Ю.
Подпись:	Иванова Д.В.

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист №2 Редан 2	Всего листов редан 2: 3	Всего реданов: 3	Всего листов инвентаря: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000091:300		

4.1	<p>инт:</p> <p>дата государственной регистрации: 06.03.2020 14:49:49</p> <p>номер государственной регистрации: 69:35:0000091:300:69/77/2020:6</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027</p> <p>дата, в которую началось установление ограничения права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: ООО "УК"Протек Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746466638</p>	<p>Доверенность управление</p> <p>06.03.2020 14:49:49</p> <p>69:35:0000091:300:69/77/2020:6</p> <p>Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027</p> <p>ООО "УК"Протек Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746466638</p>	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретний "Красногорск", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда ретний "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Протек Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретний "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Протек Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретний "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Протек Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретний "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Протек Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретний "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Протек Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ветущин	
ОБЛАСТНОЕ АГЕНТСТВО	
ИМУЩЕСТВЕННОЙ ЛИКВИДАЦИИ	
подпись	М.П. Уполномоченный А.И.
	инициалы, фамилия



Земельный участок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №03 Формы 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0060009-1300	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в одну запись созначит третьему лицу, органе:	данные отсутствуют	

Лист 4

Всего листов	
Специальный выписки	количество
ОБЪЕКТ НЕИМУЩЕСТВЕННОСТИ	№ 11
Александр А.И.	
инициала, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка
 Участок 3 - лист 5

Земельный участок			
или объект недвижимости			
Лист №1 Листы 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-15-0000009-1300	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Муниципальный округ Невьянинский	Муниципальное образование	Исходники	ИНН/ОГРН: А10
Организационно-методический отдел			Индивидуальный физический
Имя и фамилия должностного лица			

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
отдел исполнения отмен регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Решен 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Решен 1	Всего листов решен 1: 1	Всего решено: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	Кадастровый номер:	69:35:0000009:1283	
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000009		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Митрешино. Участок находится примерно в 1500 м. по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Митрешино.		
Площадь, м ² :	275702 +/- 4394		
Кадастровая стоимость, руб.:	782993,68		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешения использования: Для ведения сельскохозяйственного производства.		
Получатель выписки:	Заявитель Викторина (представитель, правообладатель), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прямая Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> Заместитель начальника отдела </div>	 	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> Журданёва Е.В. </div>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадестровый номер:		69:35:0000009:1283	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рейтинго "Красногорье" под управлением ООО "УК"Гарга Капитал", данные о которых устнавиваются на основании данных дисковых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1283-69/173/2020-8 06.03.2020 13:36:34
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

Заместитель начальника отдела	подпись	М.П.	Журдаева Е.В.
полное наименование должности			



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г			
Кадстровый номер: 69:35:0000009:1283			

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 13:36:54
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1283-69/13/2020-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УХ" "Тригма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реентикс "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реентикс "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реентикс "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реентикс "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реентикс "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реентикс "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Известие и допозвещения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реентикс "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>

Заместитель Начальника отдела			М.П.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Журавлёва Е.В.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г:		Кадастровый номер: 69:35:0000009:1283	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, прав, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Заместитель начальника отдела	Подпись:	Журашова Е.В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия	



Лист 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
 для объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3

Всего листов раздела 3: 1

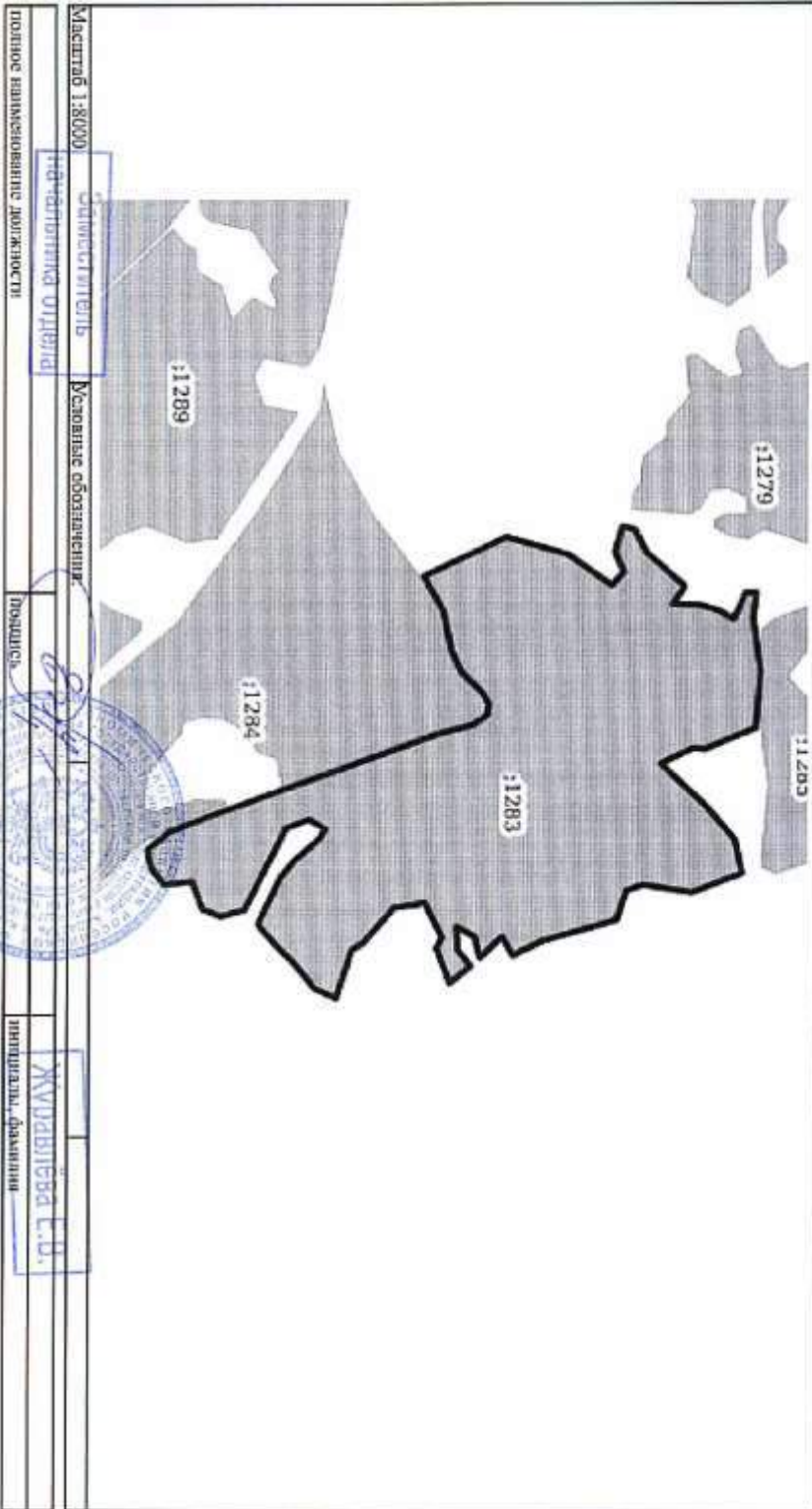
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Календарный номер: 69:35:0000009:1283

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:8000

Смещение

Основное обозначение

Идентификационный код

Полное наименование должности

Подпись

М.П.

ЖУДАЙЛОВА Е.В.

инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
полное наименование право регистрируемого права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 3
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:	69-35-0000009-1286		
Номер кадастрового квартала:	69-35-0000009		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир д. Матреново. Участок находится примерно в 1500 м. по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матреново.		
Площадь, м2:	289396 +/- 4704		
Кадастровая стоимость, руб:	821884,64		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус заложен об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Заявитель Виктория (представитель, правообладатель), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда публичного "Красногорье" под управлением ООО "УКТБрейда Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> Завеститель неопределённая группа </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> Журавлёва Е.В. </div>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Лист 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
6 марта 2020:		Всего листов выписки: 5	
Кодировочный номер:		69:35:0000009:1286	

1	Григорьевич (правообладатель):	1.1	Выделены инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорск" под управлением ООО "УК" Трагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных данных счетов выделены инвестиционных пая в реестре владельцев инвестиционных пая и счетов депо выделены инвестиционных пая
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1286-69/173/2020-8 06.03.2020 13:47:34
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

Заместитель начальника отдела	Иванов	Журбаев Е.В.
ПОЛНОЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ИМЯ	ФАМИЛИЯ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер: 69:35:0000009-1286			

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 13:47:34
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009-1286-69/13/2020-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УГ" "Тригма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретнама "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого пеевого инвестиционного фонда ретнаго "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого пеевого инвестиционного фонда ретнаго "Красногорье", под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретнаый "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретнаый "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретнаый "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретнаый "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>

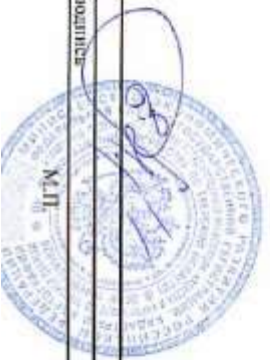
Заместитель начальника отдела	М.П.	Журава Е.В.
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
6 января 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1286	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Заместитель начальника отдела	подпись	инициалы, фамилия
М.П.	М.П.	Журашнёва Е.В.



Раздел 3 Лист 5
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
для объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1286	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Масштаб: 1:6000	Заместитель Уполномоченного		
Полное наименование должности	начальника отдела	подпись	инициалы, фамилия
			Жуляева Е.В.

Листов 1 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листов 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г			
Кадатровый номер: 69:15:0010009-1288			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Реализация инвестиционных прав зарегистрированного владельца инвестиционного фонда реального «Курскоторуд» под управлением ООО «УК Траста Капитал», данные о котором устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости на зарегистрированных правах и сведениях Единого государственного реестра недвижимости
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:15:0010009-1288-69/13/2020-4 06.03.2020 13:57:10
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Заместитель назначенная osoba</div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Журавлева Е.В.</div>
Подпись	Подпись	Подпись
		
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">М.П. « 06.03.2020 13:57:10»</div>		
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Журавлева Е.В.</div>		

Земельный участок			
влад. объекта недвижимости			
Лист №2 Р/учет 2	Всего листов р/учета 2, 3	Всего листов 3	Всего листов выписки 5
6 марта 2020г.			
Казенный номер:		69-35-0000009-1288	

4.1	рек.	Договоры/иные управленческие
	дата государственной регистрации:	06.09.2020 13:57:10
	номер государственной регистрации:	69-35-0000009-1288-69/13/2020-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "У.К."Трестъ Камчатка", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	<p>Причина государственного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красноярское", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменение и дополнение вноски в Правила государственного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда републ. "Красноярское", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменение и дополнение вноски в Правила государственного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда републ. "Красноярское" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трестъ Камчатка", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменение и дополнение вноски в Правила государственного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красноярское" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трестъ Камчатка", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменение и дополнение вноски в Правила государственного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красноярское" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трестъ Камчатка", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменение и дополнение вноски в Правила государственного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красноярское" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трестъ Камчатка", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменение и дополнение вноски в Правила государственного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красноярское" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трестъ Камчатка", № 6, Выдан 15.11.2019</p>

Заместитель	Журавлёва Е.В.
начальника отдела	начальник отдела
полное наименование должности	подпись



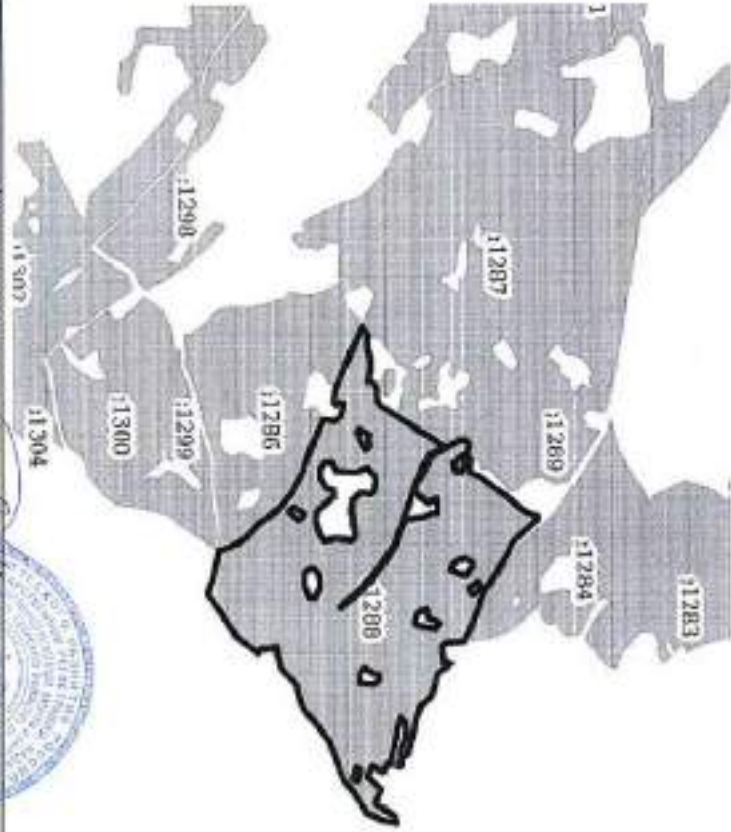

Земельний Універс			
для об'єкту кадастровий номер			
Лист №3	Розділ 2	Всього листів розділа 2-3	Всього аркушів 3
6 нитка 2020г:			Всього листів малюнків 5
Кадастровий номер:		69:35:0000009:1288	
5	Своєчасне о наданні рішення об оплаті об'єкта нерухомості для державних та комунальних цілей:	Датум: невідомо	
6	Своєчасне об оформленні державної реєстрації актів, прав, обмежень права без необхідного в силу закону складення прямих ціна, орган:	Датум: невідомо	

Лист 4

Заступник		Журавенко Е.В.	
Начальника штабу		М.П.	
Полное наименование должности		Подпись	



Рисунок 3 Лист 5
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок на объекте недвижимости			
Лист №1 Рисунок 3	Всего мест раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего участков материк: 5
6 марта 2026г.		69-35-0000009-1288	
Кадастровый номер:			
План (перекресток, сторона) земельного участка			
			
Кодификатор: 1:3000000	Содержание документа: Земельная обремененность		
полное наименование документа: 07/20/2024		подпись:	инициалы, фамилия: Якубовичев Е.В.
		подпись:	инициалы, фамилия:

Учтенное федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
опись недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
в Единый государственный реестр недвижимости по состоянию на:

Лист 1 из 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Листов раздела: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	Кадастровый номер:	69:35:0000009-1287	
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000009		
Дата проведения кадастрового номера:	27.07.2009		
Ракурс привнесший государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (исполнение):	Местоположение участка: участок расположен на территории земельного участка, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маргарино. Участок площадью примерно в 50 кв. м расположен на территории земельного участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Маргарино.		
Площадь, кв.м:	87828 кв.м 8200		
Кадастровая стоимость, руб.:	2994451.52		
Кадастровое число расхождений и предметов земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Степень записи об объекте недвижимости:	Для ведения государственного учета		
Объект открыт:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" данные отсутствуют		
Титульный владелец:	Земельный участок (архивная информация), Дирекция по управлению имуществом государственного фонда регионального "Курорт" под управлением ООО "УК "Триглас Капитал", данные о юрлице, участвующем на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельца инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Земельный участок		Журавлёв Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Решен 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Титул 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
		Всего листов участка: 5	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-15-0000009-1287	

1	Приватизация (органобладатель)	1.1	Выявлены инвестиционные права зарегистрированного владельца инвестиционного фонда регионального "Фондское" под управлением ООО "УК-Триумф Казань" - данные о вступивших в силу установленных за основными данными личными счетами владельцев инвестиционных прав в реестре кадастра инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69-15-0000009-1287-69/173/2020-8 06.03.2020 13-53:11
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

Заместитель Начальника службы	
полное наименование должности	подпись
Заместитель Е.В.	инициалы, фамилия

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Листов раздела: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Квартальный номер:			
60:35:0000000-1287			
4.1			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	06.03.2020 13:53:11		
номер государственной регистрации:	60:35:0000000-1287-69/175/2020-9		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК "Бригад Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 106746469658		
основание государственной регистрации:	<p>Принятия доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Красное озеро", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения в доверенности ономовле в Протокол доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайт "Красное озеро", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения в доверенности ономовле в Протокол доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайт "Красное озеро" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Бригад Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения в доверенности ономовле в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Красное озеро" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Бригад Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения в доверенности ономовле в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Красное озеро" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Бригад Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения в доверенности ономовле в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Красное озеро" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Бригад Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения в доверенности ономовле в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Красное озеро" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Бригад Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>		
Заместитель начальника отдела		М.П.	
подпись		подпись	
М.П.		М.П.	
Заместитель начальника отдела		Муромов Е.В.	
подпись		подпись	

Земельный участок ИПЧ (Объект недвижимости)				
Лист №3, Табачки 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов земельки: 5
6 марта 2020г		Код документа номер: 69.35.0000009.1287		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона оформить третье лицо, орган:	данные отсутствуют		

Лист 4

Земельный участок ИПЧ (Объект недвижимости)		Журнал № Е.В.	
Полное наименование документа		Инициалы, фамилия	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	



Записи в Едином государственном реестре недвижимости, сведения о недвижимости по Тверской области
исходный вариант формы государственного образца

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Земельный участок		
		ИД объекта недвижимости		
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
6 марта 2020г.				
Кадастровый номер:	69-35-0010009-1391			
Номер кадастрового участка:	69-35-0010009			
Дата размещения кадастрового номера:	27.07.2009			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	наименование отсутствует			
Адрес (межепольное дело):	Местоположение участка: Московская область, районное городское поселение «Серебряный Бор», с/поселение «Устье», участок 210/0 кв. по выделению на земельном участке, Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Успенский городской округ, д. Мерешино			
Площадь, кв.м:	73277 + 2369			
Кадастровая стоимость, руб.:	208106,68	наименование отсутствует		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	наименование отсутствует			
Категория земель:	Земли населенного пункта			
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства			
Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	наименование отсутствует			
Получено, датой:	Зак. Ангелина Владимировна (представитель правообладателя), Протокол: Валентина Инессовна сама совершила данное заявление: форма заявления "Участок" под управлением ООО "УК "Триумф Капитал", данные о котором устанавливаются на основании данных платежных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев, ИНН: 771581523			

Выписка	
Генеральный директор	подпись
Иванов А.И.	Иванов, Александр
наименование должности должностного лица	



Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
 Обозначение зарегистрированных прав


Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист №1 Листов 2	Всего листов раздела 2: 3	Носителю: 3	Всего листов листов: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1/01	

1	Права/обязательства (право/обязательство)	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда републ. "Крестинаторгс" под управлением ООО "УК "Тригга Контекст", данные о вкладах устанавливаются на основании данных индивидуальных отчетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов ДПО владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69-35-0000009-1/01-69/173/2020-8 06.03.2020 14:36:33
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		

Результат	
Сформирован Сводный лист	Сформирован А.Ю.
Формирование документа	подписаны, фамилия



Земельный участок			
Идентификация земельного участка			
Лист №2, Район 2	Всего листов участка 2: 3	Всего районов: 3	Всего листов листовок: 3
6 марта 2020г.			
Кодированный номер:	69:35:0000009:1301		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:36:33	
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1301-69/19:2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.03.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК"Прима Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	<p>Принята доверительного управления Земельным участком инвестиционным фондом ретейлера "Кристаллорус", Выдан 27.10.2011</p> <p>Применение и доведение в исполнение в Брачном доверительного управления Земельного участка инвестиционного фонда ретейлера "Кристаллорус", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменение и доведение в исполнение в Промышленном доверительного управления Земельного участка инвестиционного фонда ретейлера "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменение и доведение в исполнение в Промышленном доверительного управления Земельным участком инвестиционным фондом ретейлера "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменение и доведение в исполнение в Промышленном доверительного управления Земельным участком инвестиционным фондом ретейлера "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменение и доведение в исполнение в Промышленном доверительного управления Земельным участком инвестиционным фондом ретейлера "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменение и доведение в исполнение в Промышленном доверительного управления Земельным участком инвестиционным фондом ретейлера "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>	

<p>Ведущий К</p> <p>Сидорова Г.А.</p>		<p>И.А. Зарубина А.Ю.</p> <p>Инициалы, фамилия</p>
<p>Инициалы, фамилия</p>	<p>Инициалы, фамилия</p>	<p>Инициалы, фамилия</p>

Земельный участок			
ИМЯ объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
Всего листов плана 2, 3		Всего листов 3	Всего листов приложений 5
6 листа 2020г.		69-35-001009-1901	
Кадастровый номер			
5	Сведения о наличии сведений об актах обременения недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Акт обременения	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	Акт отмены	

Всего листов		Итого листов	
Итого листов приложений		Итого листов приложений	
Итого листов приложений		Итого листов приложений	



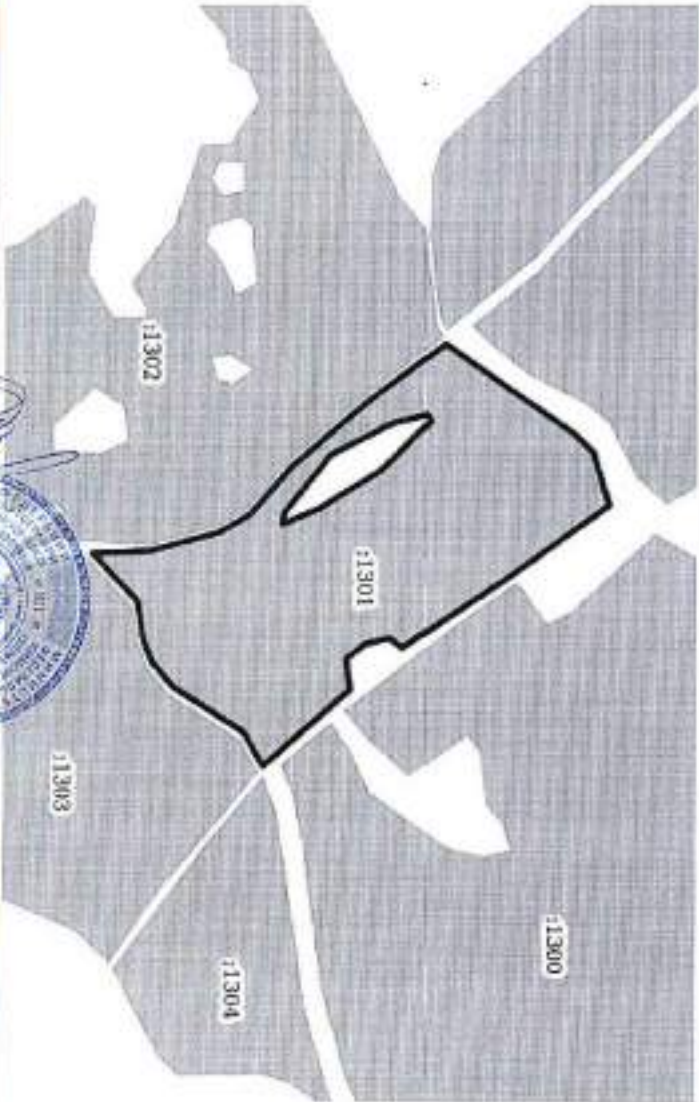
Решен 5 Лист 5
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
код объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов 3 Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г. Кадастровый номер: 69-35-0000009-1301

План (схематично) земельного участка



Масштаб: 1:1000	Ситуация	Временное обозначение:	Информация об объекте недвижимости
Информация об объекте недвижимости	Информация об объекте недвижимости	Информация об объекте недвижимости	Информация об объекте недвижимости



Охотхозяйство.

г.о. Удомельский, Тверская обл.



Расположение



- Территория создаваемого охотхозяйства расположена в Удомельском городском округе Тверской области.
- Данная локация оптимальна для размещения именно охотхозяйства по следующим причинам:
 - В состав территории попадают запесенные и заболоченные участки, что позволяет организовать охоту как на птицу, так и на различного зверя;
 - Крупные островные участки леса на территории охотхозяйства позволяют организовать вольберную охоту;
 - Территория находится в малонаселенном районе, отделенном от населенных пунктов естественными преградами, что обеспечивает безопасность охоты;
 - Большой массив дикого леса, примыкающий к территории с севера позволяет обеспечить охоту в «диких» условиях, насыщенных диким зверем.



Реестр земельных участков

Кадастровый №	З. п. л. н	Нап.	РФН
66-01-0010000-1204	100 104	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1206	135 273	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1206	262 607	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1227	36 359	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1208	77 121	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1206	788 048	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1202	842 874	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1223	305 305	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1204	67 227	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1206	290 306	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1207	171 602	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1208	226 676	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1201	62 586	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1202	213 712	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1216	81 840	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1207	126 680	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1201	86 576	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1202	212 778	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1203	424 315	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1204	41 261	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1208	161 800	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1208	123 147	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1227	132 360	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1208	49 783	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1202	199 222	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1201	186 811	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1202	128 208	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1203	76 627	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1204	130 305	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1206	626 691	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1208	187 228	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1216	112 946	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1221	742 100	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1214	86 266	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1216	221 880	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1217	72 876	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1216	66 793	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1216	82 122	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1205	76 861	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1222	46 178	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1203	276 722	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1204	178 812	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1206	249 346	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1217	375 320	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1206	702 264	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1208	194 978	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1201	1 182 061	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1203	172 167	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1204	38 794	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1208	74 949	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1207	122 752	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1206	126 876	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1206	77 181	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1202	199 408	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
62-10-0010000-1201	71 277	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1202	164 726	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА
66-01-0010000-1202	71 742	03	ДПН ОХЛОТОВОГО УЧАСТКА



Перечень услуг



- Организация охоты:
 - Охота с егерем в «диких условиях» на зверя/птицу
 - Самостоятельная охота на зверя/птицу
 - Вольерная охота в т. ч. на редких зверей и птиц
- Организация досуга:
 - Аренда квадроциклов/ снегоходов
 - Спортинг
 - Организация стрельбища
 - Рыбалка на озере и в искусственном водоеме
 - Банный комплекс
 - Веревочный городок для детей
- Гостиничное размещение и ресторанное обслуживание
- Контактный зоопарк

Бизнес план

726 млн. руб.
Ежегодная выручка

43 млн. руб.
Ежегодные налоговые поступления

до 500 чел.
Количество создаваемых рабочих мест

35 000 руб./мес.
Средняя заработная плата

- Основная статья доходов – оплата охотниками транспортных услуг, услуг егеря, повара, проживания, услуг, связанных с обработкой добытых трофеев (засолка, копчение, замораживание мяса, снятие и обработка шкур, посреднические услуги по изготовлению чучел).
Дополнительный доход от проката рыболовного инвентаря и плату за пойманную рыбу. На территории есть небольшой водоем, который предполагается увеличить для организации рыболовного клуба, а также предоставлять клиентам все необходимое для «дикой» рыбалки на озере Навслок.
- На территории охотхозяйства в высокий сезон будет работать около 500 человек с средней заработной платой 35 000 руб. в месяц.
- Ежегодный доход от деятельности предприятия будет достигать 100 млн. руб.

ОХОТА



Руководителю
Удомельского городского округа
Тверской области
Рихтер Р.А.

Уважаемый Рем Аркадиевич!

Доножу до Вашего сведения, что я являюсь собственником земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Вашем районе. Все участки представляют единый земельный массив общей площадью 1219 га, расположенном в Удомельском городском округе и включает следующие отдельные земельные участки:

Кадастровый №	S, кв. м	Кат.	РВИ
69.35.0000009.1224	100 489	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1225	139 273	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1226	294 667	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1227	50 008	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1228	77 122	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1230	796 848	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1232	392 571	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1233	326 385	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1234	97 277	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1236	299 028	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1239	171 400	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1240	229 679	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1241	82 088	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1242	213 712	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1245	83 548	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1247	125 580	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1251	80 375	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1252	212 776	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1253	424 339	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1254	41 260	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1255	184 560	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1256	123 147	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1257	132 269	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1259	45 759	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1260	194 252	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1261	138 811	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1262	140 000	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1263	70 637	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1264	130 368	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1265	306 651	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1269	185 645	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1270	112 916	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1271	743 163	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1274	89 386	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1275	321 009	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1277	72 318	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1278	55 700	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1279	62 430	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1280	16 651	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1282	48 178	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1283	275 792	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1284	178 632	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1286	769 396	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1287	678 328	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1288	759 004	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1289	164 078	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1291	1 130 093	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1293	173 167	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1294	30 798	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1295	74 048	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1297	131 702	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1298	126 016	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1299	77 164	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1300	199 458	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1301	73 277	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1302	143 726	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1303	71 748	01х	для с/х производства

Администрация Удомельского
городского округа
Вх. № 01-01-101/2418
"20" 03 2019 г.

В течении ближайших трех лет я планирую привлечь инвесторов, юридических и физических лиц для освоения указанных участков с целью создания на них Охотничьего хозяйства в соответствии с подготовленной концессией развития этих земельных массивов. Данные участки оптимальны для размещения именно охотхозяйства по следующим причинам:

- В состав территории попадают залесённые и заболоченные участки, что позволяет организовать охоту как на птицу, так и на различного зверя;
- Крупные островные участки леса на территории охотхозяйства позволяют организовать вольерную охоту;
- Территории находится в малонаселенном районе, отделенном от населенных пунктов естественными преградами, что обеспечивает безопасность охоты;
- Большой массив дикого леса, примыкающий к территории с севера позволяет обеспечить охоту в «диких» условиях, насыщенных диким зверем.

По предварительным расчетам реализация этого проекта позволит создать до 500 рабочих мест и сформируют налоговые платежи до 45 млн. рублей в год. Прошу Вас, в обеспечение «Плана мероприятий по совершенствованию правового регулирования земельных отношений» № 2413-р от 08 ноября 2018 года, предусмотреть в проектах документов по проектированию и развитию территории размещения на этих землях «Охотничьего хозяйства». Заявления по изменению разрешенного использования и категории земель, в соответствии с Федеральным законом №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004, при необходимости будут представлены мной после подготовки рабочего проекта «Охотничьего хозяйства».

С уважением



Тихонов Алексей Михайлович