



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

**Отчет №3 – 01/10-2023/273
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:

27 октября 2023 года

Дата составления отчета:

27 октября 2023 года

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2023

Сопроводительное письмо

27 октября 2023 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №987 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: 27 октября 2023 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.

Общая информация, идентифицирующая 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.</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 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 в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования
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 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>
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 №987 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Порядковый номер отчета:	3 – 01/10-2023/273
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	27 октября 2023 года
Дата составления отчета:	27 октября 2023 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	178 790 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	178 790 000 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;

-Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ 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))

- 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:

178 790 000 рублей

(Сто семьдесят восемь миллионов семьсот девяносто 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	4 050 000
69:35:0000009:1274	Матренино	88 388+/-2601	3 410 000

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

69:35:0000009:1277	Матренино	72 516+/-2536	2 800 000
69:35:0000009:1278	Матренино	55 700+/-2065	2 150 000
69:35:0000009:1279	Матренино	62 430+/-2186	2 410 000
69:35:0000009:1280	Матренино	16 651+/-1129	640 000
69:35:0000009:1282	Матренино	45 175+/-1860	1 740 000
69:35:0000009:1283	Матренино	275 702+/-4594	9 900 000
69:35:0000009:1284	Матренино	178 632+/-3698	6 410 000
69:35:0000009:1286	Матренино	289 396+/-4704	10 390 000
69:35:0000009:1287	Матренино	878 328+/-8200	30 270 000
69:35:0000009:1288	Матренино	759 064+/-7623	26 160 000
69:35:0000009:1289	Матренино	164 978+/-3554	5 920 000
69:35:0000009:1291	Матренино	1 130 093+/- 9302	32 830 000
69:35:0000009:1295	Матренино	74 946+/-2395	2 890 000
69:35:0000009:1297	Матренино	133 702+/-3199	4 800 000
69:35:0000009:1298	Матренино	126 016+/-3106	4 530 000
69:35:0000009:1299	Матренино	77 164+/-2431	2 980 000
69:35:0000009:1300	Матренино	199 456+/-3908	7 160 000
69:35:0000009:1301	Матренино	73 277+/-2369	2 830 000
69:35:0000009:1302	Матренино	143 728+/-3317	5 160 000
69:35:0000009:1303	Матренино	71 748+/-2344	2 770 000
69:35:0000009:1228	Матренино	77 122+/-2430	2 980 000
69:35:0000009:1245	Матренино	93 540+/-2676	3 610 000
Итого			178 790 000

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	12
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	22
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	23
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	25
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	27
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,	28
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	29
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	29
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	29
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	40
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	79
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	79
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	79
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО	85
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	85
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....	87
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	88
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	115
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	118
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	120

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<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 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1279</p> <p>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</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

	<p>ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино..</p> <p>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</p> <p>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..</p> <p>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</p> <p>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.</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>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<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 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:</p>	<p>Общая долевая собственность:</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523</p>
Обладатель оцениваемых прав:	<p>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>
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	<p>Оценщику не известны</p>

Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
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 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») в предпосылке о текущем использовании
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	27 октября 2023 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	25 марта 2023 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<p>1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года</p> <p>2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года</p> <p>3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p> <p>4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p> <p>5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p> <p>6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p> <p>7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p> <p>8) Выписка из Единого государственного реестра</p>

	<p>22) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p> <p>23) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p> <p>24) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года</p> <p>25) Обращение в Администрацию Удомельского городского округа, Тверской области</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	<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>Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты.</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	<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.</p> <p>На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе.</p> <p>Осмотр произведен 25 марта 2023 года. С даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.</p>
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. 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

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Таблица 1

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	Светлаков Василий Иванович – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) 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» №022817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за

	<p>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. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5</p>
Страхование профессиональной деятельности	<p>Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 3/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2023 г. по 20 апреля 2024 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 ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 246/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2023 г. по 01 октября 2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Настоящим ЗАО ИКФ «КонС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

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

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

- 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 раздельно, 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, содержащиеся 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.
- 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.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия,	Приказ МЭР РФ № 200 от

	используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

На заседании Methodcовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
 СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов

СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости

СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета

СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srooo.ru.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ 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))

"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)

1.5. 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 ИСПОЛЬЗУЕМЫХ 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. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ 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 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»)

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной

деятельности. Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «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
Статус населенного пункта	деревня
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
Коммуникации	Коммуникации по границе

Наличие улучшений	отсутствуют
Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареванием
Другие факторы и характеристики , относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;

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	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

	городской округ, д. Матренино.			
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 ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино..	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
6	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.	69:35:0000009:1280	16 651+/- 1129	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
7	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.	69:35:0000009:1282	45 175+/- 1860	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
8	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.	69:35:0000009:1283	275 702+/- 4594	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
9	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	69:35:0000009:1284	178 632+/- 3698	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

	городской округ, д. Матренино.			
10	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.	69:35:0000009:1286	289 396+/- 4704	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
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.	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

	Котлованское, д. Матренино.			
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 ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.	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
16	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.	69:35:0000009:1297	133 702+/- 3199	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
17	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.	69:35:0000009:1298	126 016+/- 3106	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
18	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.	69:35:0000009:1299	77 164+/- 2431	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
19	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,	69:35:0000009:1300	199 456+/- 3908	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года

	Удомельский городской округ, д. Матренино.			
20	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..	69:35:0000009:1301	73 277+/- 2369	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 марта 2020 года
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.	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

	Котлованское, д. Матренино.			
--	--------------------------------	--	--	--

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.

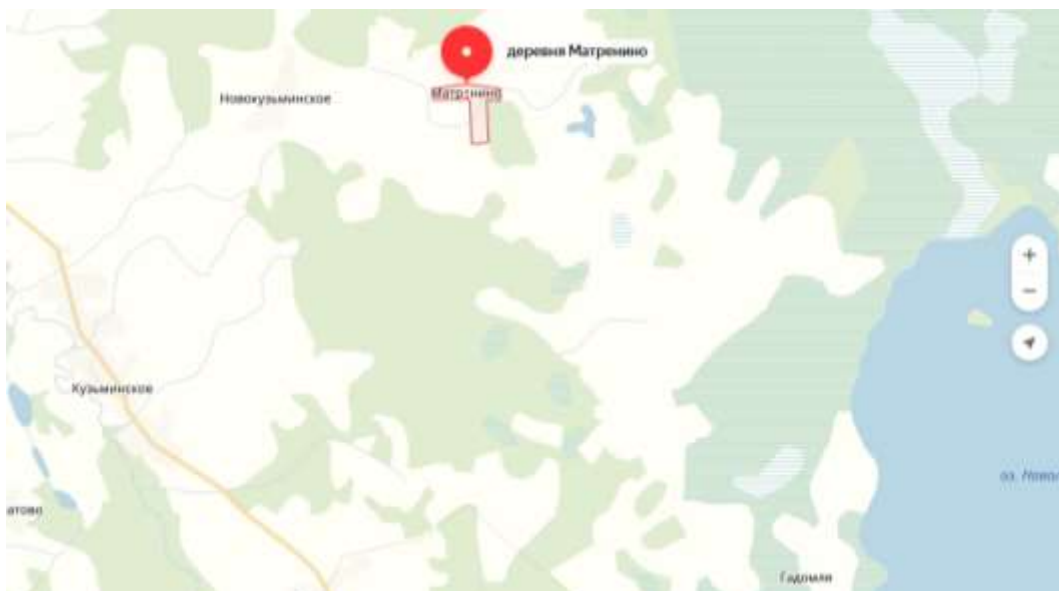
Близость к Москве делает проект привлекательным. Ввиду выше перечисленного данный объект оценки привлекателен для покупателей.

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

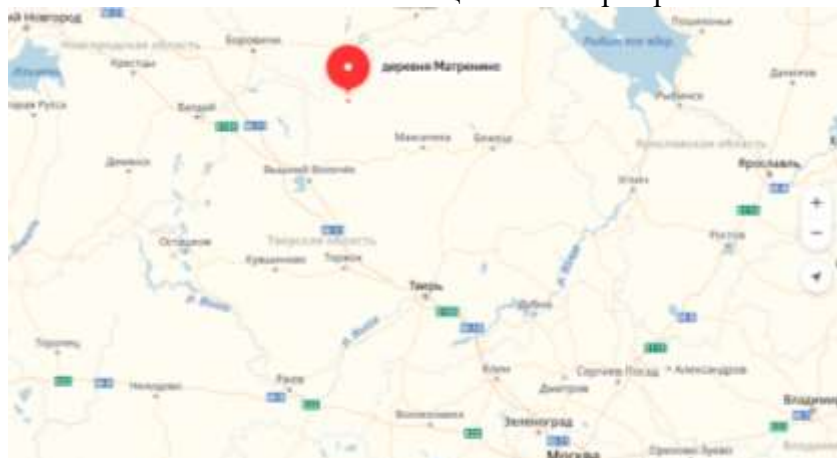
Количественные и качественные характеристики были записаны из правоустанавливающих документов.

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 Лесным районами Тверской области.

Основные реки — Мста и Съеза.

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	↘ 39 662	↘ 39 542
2014 ^[13]	2015 ^[14]	2016 ^[15]	2017 ^[16]	2018 ^[17]		
↘ 39 112	↘ 38 368	↘ 38 011	↘ 37 676	↘ 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	6	↘ 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	Колачёвское сельское поселение	деревня Колачёво	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	↘ 648 ^[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]	197,32 ^[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 [править | править 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.	Заселище	8
8	дер.	Князево	8
9	дер.	Кузьминское	232
10	дер.	Ледины	11
11	дер.	Лоховское	108
12	дер.	Маслово	74
13	дер.	Матрёнино	1
14	дер.	Мишуги	34
15	дер.	Ново-Кузьминское	7
16	дер.	Овсяниково	46
17	дер.	Пашнево	11
18	дер.	Сидорово	46

19	дер.	Старое Захарово	3
20	дер.	Старое Комарно	1
21	дер.	Тарасиха	6
22	дер.	Тормосово-Комарно	28
23	дер.	Феднево	4
24	дер.	Феньково	0
25	дер.	Фоминское	21
26	дер.	Черед	39
27	дер.	Липны	123
28	дер.	Адамово	14
29	дер.	Боглаево	6
30	дер.	Бордаево	0
31	дер.	Грешнево	1
32	дер.	Жаворонково	14
33	дер.	Климское	5
34	дер.	Кривино	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

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Август – сентябрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+5,2% г/г** (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на **+2,4%** (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на **+2,5% г/г** (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил **+0,4% м/м SA** после роста на **+0,6% м/м SA** месяцем ранее (*предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA*).

Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

2. **Промышленное производство** в августе ускорило рост: **+5,4% г/г** после **+4,9% г/г** в июле. К уровню двухлетней давности рост составил **+6,1%** после **+5,4%**. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (**+0,1% м/м SA**). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на **+3,0% г/г** (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

3. **В обрабатывающем секторе** в августе рост выпуска ускорился до **+10,3% г/г** после **+9,5% г/г** месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года **+0,5% г/г**). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (**+0,3% м/м SA**). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе **+10,9%** после **+9,9%** в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на **+6,6% г/г** (за 7 месяцев 2023 г. **+6,1% г/г**).

При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит **машиностроительный комплекс** (в августе 2023 г. **+5,4 п.п.**).

3.1. **Машиностроительный комплекс** в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: **+34,0% г/г** после **+45,5% г/г** в июле (без учёта автопроизводства **+32,4% г/г** после **+45,3% г/г**).

Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство **компьютерного и электронного оборудования** (**+54,2% г/г**), **электрического оборудования** (**+26,1% г/г**), производство **автотранспортных средств** (**+41,8% г/г**) и **прочих**

транспортных средств (**+32,5% г/г**). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на **+26,3%**.

3.2. Значительный вклад продолжает вносить и **металлургический комплекс** (**+2,6 п.п.**). В августе рост ускорился до **+12,3% г/г** после **+4,5% г/г** месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в **металлургическом производстве** (**+3,4% г/г** после **+2,6% г/г**). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на **+21,3%**.

3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает **химический комплекс** (**+1,0 п.п.**), который в августе вырос на **+9,2% г/г**, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в **производстве химических веществ и продуктов** (**+8,8% г/г** после **+8,6% г/г**) и **выпуске резиновых и пластмассовых изделий** (**+16,8% г/г** после **+18,3% г/г**). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу **+7,9%**.

3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также **нефтеперерабатывающий комплекс** (**+1,7% г/г** после **+1,3% г/г**). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: **+0,8%**.

3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать **пищевая промышленность** (**+6,4% г/г** в августе после **+8,5% г/г** в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (**+8,8% г/г** после **+11,3% г/г** месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на **+5,8%**.

3.6. Показатели роста **деревообрабатывающего комплекса** в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

4. Выпуск **добывающей промышленности** по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

5. Рост **объёма строительных работ** в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

6. В августе рост объёмов **оптовой торговли** составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства **мяса** составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), **молока** +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), **яиц** – около нуля (+2,0% г/г в июле).

8. В августе **грузооборот транспорта** вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по **автомобильному транспорту** (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

9. Рост **кредитования экономики** (*юр. лица + физ. лица*) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA.

Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (*потреб. + ипотечные кредиты*) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

10. **Потребительская активность**² продолжает демонстрировать рост всех компонентов.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г.

Оборот розничной торговли в августе ускорился до **+11,0%** г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на **+1,1% м/м SA** после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на **+3,7%** г/г.

Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили **+5,2%** г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: **+0,4% м/м SA** после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил **+4,2%** г/г.

Оборот общественного питания в августе вырос на **+8,4%** г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на **+0,2% м/м SA** после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на **+14,0%** г/г.

11. В августе **инфляция** составила **5,15%** г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году **5,74%** (на 18 сентября – 5,45% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на **+6,3%** г/г (рост на +2,9% г/г в июле).

В целом по **промышленности** в августе 2023 г. индекс составил **+10,6%** г/г после +4,1% г/г в июле.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы **в номинальном выражении** составил **+13,9%** г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+9,2%** г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на **+12,9%** г/г, реальная – на **+7,1%** г/г.

Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – **3,0%** от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	июль-авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,8
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	5,2	5,2	6,0	2,8	5,0	3,0	3,8	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	10,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,8	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,15 ²	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ¹		8,2	11,4	1,9	8,3	8,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ¹		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹		-	5,0	3,0 ¹	-1,5	-0,8 ¹	-4,3	-1,7	1,5 ¹	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 [*]	-1,0	-0,2 [*]	-5,3	0,0	2,0 [*]	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	8,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,3	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,1	-20,6	-21,5	-16,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июль 2023 г.

² В августе / по состоянию на 25 сентября

³ Январь–июль 2023 г.

⁴ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,0	5,4	4,5	5,8	-1,2	8,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,6	8,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-6,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	1,4	4,4	8,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,3	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-8,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,9	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	4,4	3,1	2,1	-8,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,8
в т.ч.											
пищевые продукты	6,5	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,8
табачные изделия	0,3	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,4	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,8
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,5	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,4	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	10,3	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревобрабатывающий комплекс	-3,5	4,0	4,3	-1,4	-10,9	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из неё	-4,9	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,8	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,8	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,5	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	3,2	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,5	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-5,1	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	8,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-авг. 23	авг. 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,0	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.											
металлургия	4,4	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	39,8	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	20,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	34,6	54,2	42,6	36,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	23,2	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	3,7	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	0,1	-41,8	48,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,8	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,4	32,5	68,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	5,6	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.											
мебель	19,5	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	8,6	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,0	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг. 23	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апр. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам		8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты		23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 26 сентября по 2 октября 2023 г. инфляция замедлилась до 0,21% (0,28% неделей ранее). Год к году рост цен составил 5,94%1 г/г.

В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,26% за счет снижения темпов роста цен на плодоовощную продукцию и остальные продукты питания.

Также замедлился рост цен в сегменте непродовольственных товаров до 0,08% при возобновлении снижения цен на бензин и дизель топлива. В секторе услуг2 цены выросли на 0,27% преимущественно за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 26 сентября по 2 октября

1. На неделе с 26 сентября по 2 октября 2023 г. темпы потребительских цен замедлились (0,21% после роста на 0,28% на неделе с 19 по 25 сентября 2023 года). Год к году инфляция составила 5,94% г/г после 5,74% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,26% после роста на 0,41% неделей ранее. Темпы роста цен на плодоовощную продукцию продолжили снижаться (0,21% после роста на 0,55% неделей ранее). На продукты питания за исключением овощей и фруктов рост цен также замедлился до 0,26% (0,40% неделей ранее) на фоне снижения темпов роста цен на мясопродукты, масложировую продукцию, а также хлебобулочные изделия. Вместе с тем возобновился рост цен на макаронные и крупяные изделия, а на яйца – ускорился. На молочную продукцию и сахар темпы роста цен умеренные (по 0,07% каждый).

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,08% после 0,24% неделей ранее при снижении цен на бензин (-0,43%) и дизельное топливо (-0,15%).

Также подешевела обувь, замедлился рост цен на медицинские товары. На легковые автомобили темпы роста цен сохранились умеренными – 0,07% после 0,06% неделей ранее. Возобновился рост цен на электро- и бытовые приборы после снижения в течение трех недель подряд, продолжилось удорожание строительных материалов.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены выросли (0,27% после 0,19% неделей ранее). На туристические услуги рост цен продолжился (1,26% после 0,69%) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (3,46% после 1,64%). На бытовые услуги цены выросли (0,42% после 0,39%) преимущественно за счет удорожания парикмахерских услуг.

Мировые рынки

5. На неделе с 26 сентября по 2 октября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 1,5% (-1,7% неделей ранее). В годовом выражении в сентябре продовольствие подешевело на 1,2%. Уменьшилась стоимость пшеницы в США (-4,1%) после роста на прошлой неделе. Котировка на пшеницу из Франции также снизилась на 4,1 % после стабилизации неделей ранее. Продолжили снижаться цены на сахар-сырец (-3,2%) и белый сахар (-1,3%), соевые бобы (-2,0%), пальмовое масло (-5,3%) и свинину (-2,2%). Выросла стоимость соевого масла (+3,7%) и говядины (+1,2%). Продолжили увеличиваться цены на кукурузу (+1,9%).

6. На мировом рынке удобрений единая динамика изменения цен, как и неделей ранее, отсутствовала. Выросли цены на азотные удобрения (+4,7%). Смешанные удобрения подешевели (-2,7%). В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения упали на 36,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 1,3% (-0,9% неделей ранее). Подорожала железная руда (+1,3%), лом черных металлов (+0,7%) и арматура (+2,0%) после снижения неделей ранее.

Продолжили увеличиваться цены на металлический прокат (+1,2%). В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 1,7% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены выросли на 0,8% (-1,7% неделей ранее) на фоне увеличения стоимости алюминия (+3,5%). Стоимость меди (-0,5%) и никеля (-0,7%) продолжила снижаться. В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на 1,6% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 26 СЕНТЯБРЯ ПО 2 ОКТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 2 окт						2022 год
	г/г	с начала месяца	26 сен - 2 окт	19 - 25 сен	на 2 октября (с нач. года)	август (М/М)	октябрь (М/М)
Индекс потребительских цен	5,94	0,06	0,21	0,28	4,54	0,28	0,18
Продовольственные товары	5,09	0,07	0,26	0,41	3,78	-0,06	0,28
- без плодоовощной продукции	2,93	0,08	0,26	0,40	3,24	0,78	-0,05
- плодоовощная продукция	25,00	0,06	0,21	0,55	8,36	-5,96	3,45
Непродовольственные товары	4,43	0,02	0,08	0,24	4,27	1,14	0,04
- без бензина	3,70	0,05	0,16	0,20	3,61	0,93	0,05
- бензин автомобильный	9,54	-0,12	-0,43	0,46	9,38	2,49	0,02
Услуги	-	0,08	0,27	0,19	4,20	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Куры	22,27	0,29	1,01	1,21	24,41	5,63	0,05
Баранина	13,80	0,13	0,46	0,62	13,55	2,26	-0,33
Говядина	5,97	0,07	0,25	0,69	4,43	0,65	0,66
Свинина	9,16	-0,01	-0,02	0,50	9,85	5,42	-0,12
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Хлеб	2,53	0,10	0,35	0,47	2,17	0,24	0,10
Мука	-5,36	0,09	0,32	0,48	-3,14	0,00	-1,01
Крупа гречневая	-29,51	0,09	0,31	0,17	-18,57	0,10	-6,28
Пшено	-1,86	0,08	0,29	0,03	-0,53	0,73	-1,77
Рис	2,34	0,07	0,24	0,57	5,19	1,50	-0,83
Прочие продовольственные товары							
Яйца	18,76	0,89	3,15	2,87	6,63	1,01	7,17
Масло подсолнечное	-6,60	0,16	0,57	0,85	-2,38	1,54	-1,74
Вермишель	-5,13	0,07	0,23	-0,55	-4,98	-0,32	0,15
Масло сливочное	-0,57	0,05	0,16	0,44	-0,64	-0,11	0,46
Молоко	-0,92	0,03	0,11	0,02	-2,45	-0,18	0,46
Сахар	4,56	0,02	0,07	-0,05	18,16	1,16	-3,66
Соль	0,04	0,02	0,06	-0,04	1,31	0,60	-0,38
Чай	-0,36	-0,02	-0,07	0,64	0,46	-0,15	0,01
Рыба	9,18	-0,06	-0,21	-0,03	6,01	-0,14	1,13
Детское питание							
Смеси сухие молочные	6,84	0,08	0,28	0,36	6,58	0,38	0,11
Консервы мясные	3,93	0,05	0,17	0,79	3,47	0,60	-0,24
Консервы фруктово-ягодные	-0,95	0,05	0,16	-0,11	-0,79	-0,50	-0,39
Консервы овощные	0,84	-0,01	-0,02	-0,12	1,53	0,60	-0,35
Фруктово-овощная продукция							
Томаты	54,10	2,21	7,94	9,34	-1,21	-17,47	28,41
Лук	14,67	-0,16	-0,57	-1,58	7,37	-27,05	-3,26
Капуста	47,50	-0,42	-1,45	-2,67	35,86	-29,65	1,77
Яблоки	13,66	-0,42	-1,47	-2,75	22,08	1,29	-8,06
Морковь	35,39	-0,55	-1,90	-2,81	22,81	-20,37	-3,21
Картофель	2,02	-0,67	-2,31	-2,34	-6,93	-23,15	3,31
Огурцы	21,02	-1,04	-3,58	1,54	-38,56	4,21	14,17
Отдельные непродовольственные товары							
Медикаменты	7,27	0,14	0,50	0,55	5,28	0,82	0,76
Строительные материалы	2,28	0,12	0,43	0,37	4,37	0,95	-0,89
Автомобиль отечественный	7,67	0,02	0,08	0,05	7,67	0,67	0,01
Автомобиль иностранный	4,21	0,01	0,05	0,07	4,22	1,23	0,03
Бензин	9,54	-0,12	-0,43	0,46	9,38	2,49	0,02
Отдельные услуги							
Туристические	-	0,36	1,26	0,69	11,34	-5,97	-1,23
Бытовые	-	0,12	0,42	0,39	5,25	0,47	0,57
Регулируемые	8,67	0,01	0,01	0,00	2,90	0,18	0,08

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости.

Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#) и его [девальвации](#).

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/> , http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> ,

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных

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

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

	млн рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответ-ствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2022 в % к январю-августу 2021
	август 2023	январь-август 2023	август 2023	январь-август 2023	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	121,4	114,4	97,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	7029	32971	160,0	153,2	74,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м ²⁾	102,7	520,7	102,6	90,0	152,9
Объем услуг в области транспортировки и хранения ³⁾	4186,7	29668,9	120,7	116,8	113,3

	Абсолютные данные		В % к соответ-ствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2022 в % к январю-августу 2021
	август 2023	январь-август 2023	август 2023	январь-август 2023	
Объем услуг в области информации и связи ³⁾	1391,1	12003,6	98,3	111,6	115,4
Оборот розничной торговли	32217	222554	112,3	104,5	94,3
Оборот общественного питания	1359,5	9844,8	101,7	105,5	107,4
Объем платных услуг населению	6467	52846	97,9	98,8	102,7
Индекс потребительских цен, %	100,5 ⁴⁾	х	103,1 ⁵⁾	104,4	111,4 ⁵⁾
Среднесписочная численность работников предприятий и организаций, тыс. человек ⁶⁾	342,1	345,3	98,4	98,1	98,1
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁷⁾	3,5	х	75,4	х	90,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾	х	х	х	106,4	100,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁶⁾					
номинальная, рублей	51081	50419	114,7	116,1	111,8
реальная	х	х	111,5	111,2	96,6

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⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

³⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, в действующих ценах.

⁴⁾ К предыдущему месяцу.

⁵⁾ Август к декабрю предыдущего года.

⁶⁾ Предварительные данные за июль 2023г. и январь-июль 2023г.; в % к июлю 2022г. и январю-июлю 2022г.; январь-июль 2022г. в % к январю-июлю 2021г.

⁷⁾ На конец периода.

⁸⁾ Предварительные данные за январь-июнь 2023г. в % к январю-июню 2022г.; январь-июнь 2022г. в % к январю-июню 2021г.

Источник: <https://tverstat.gks.ru/folder/24544?print=1>

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

Общая площадь территории области в административных границах составляет 8 420,1 тыс. га.

По состоянию на 01.01.2022 земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2 615,1 тыс. га или 31% от общей площади земель области. По сравнению с прошлым годом площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшились на 12,6 тыс. га.

Площадь земель населенных пунктов составляет 412,8 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских населенных пунктов – 90,5 тыс. га (1,1%), сельских населенных пунктов – 322,3 тыс. га (3,8%). В 2021 году площадь земель населенных пунктов увеличилась на 0,6 тыс. га.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 0,3 тыс. га

(переведены из категории земель сельскохозяйственного назначения) и составляют 122,2 тыс. га или 1,5% от общей площади области.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов увеличилась на 0,1 тыс. га и составляет 81,7 тыс. га или 1% от общей территории области. При этом, 79,5 тыс. га земель в составе данной категории занято землями особо охраняемых природных территорий. Земли рекреационного назначения занимают 2,0 тыс. га, историко-культурного назначения – 0,1 тыс. га.

В 2021 году площадь земель лесного фонда увеличилась на 24,0 тыс. га и составляет 4 887,1 тыс. га или 58,0% от общей площади области.

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

Земли запаса составляют 126,6 тыс. га или 1,5% от общей площади области.

В таблице ниже представлено распределение земельного фонда Тверской области по категориям земель и угодьям на основании "Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2021 год", подготовленного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области¹¹.

Таблица 1. Земельный фонд области по категориям и угодьям на 01.01.2022, тыс. га

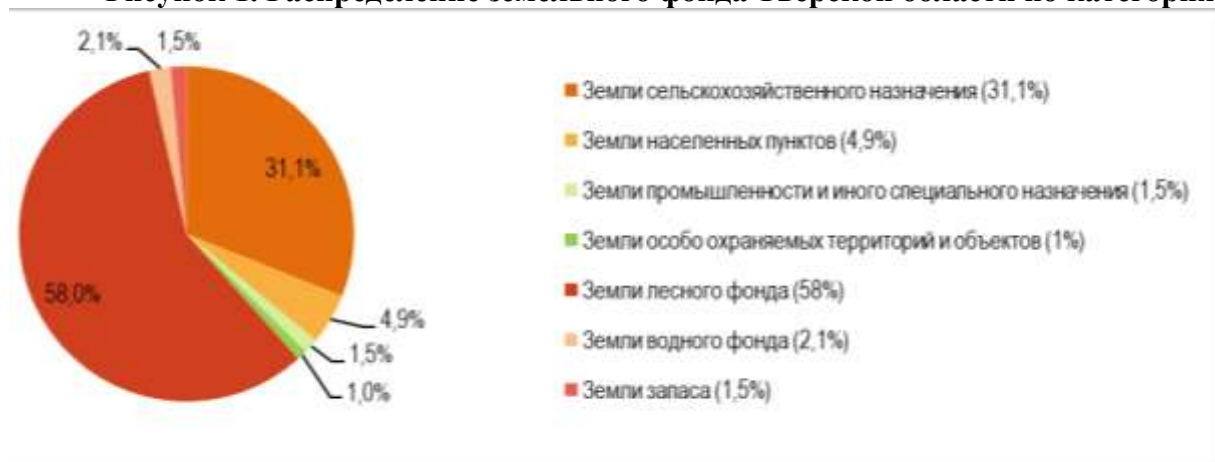
№ п/п	Категория земель	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья		Лесные земли	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	Другие угодья	
			Всего	Из них пашня			Всего	Из них под водой и болотами
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	2 615,1	2 100,7	1 393,2	46,8	193,5	274,1	190,3
1.1	фонд перераспределения земель	319,2	180,9	104,9	16,1	53,9	68,3	47,1
2	Земли населенных пунктов	412,8	263,0	89,6	24,3	14,8	110,7	9,3
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного назначения	122,2	8,3	3,3	42,0	4,6	67,3	15,3
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	81,7	2,5	0,6	58,1	0,6	20,5	17,2
5	Земли лесного фонда	4 887,1	14,3	3,9	4 526,5	4,7	341,6	278,3
6	Земли водного фонда	174,6	1,2	-	0,2	2,2	171,0	170,7
7	Земли запаса	126,6	27,7	13,2	46,9	9,8	42,2	32,2

	Итого	8 420,1	2 417,7	1 503,8	4 744,8	230,2	1 027,4	713,3
--	--------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--------------	----------------	--------------

Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.gov.ru/>)

На рисунке ниже представлена структура распределения земельного фонда Тверской области по категориям земель.

Рисунок 1. Распределение земельного фонда Тверской области по категориям



Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.gov.ru/>), анализ АФК-Аудит

Основная доля земельного фонда Тверской области приходится на земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения, на долю которых приходятся 58,0% и 31,1% от общей площади территории области соответственно. Наименьшая доля земельного фонда Тверской области приходится на земли промышленности и иного специального назначения и земли запаса, на долю которых приходятся по 1,5% от общей площади территории области, а также земли особо охраняемых территорий и объектов, на долю которых приходится 1% от общей площади территории области.

Земли населенных пунктов составляют 4,9% от общей площади территории области. Земельные участки в населенных пунктах могут использоваться гражданами и юридическими лицами в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительными регламентами.

В таблице ниже представлено распределение земель населенных пунктов по их функциональному использованию.

Таблица 2. Распределение земель населенных пунктов по их функциональному использованию, в тыс. га

Виды использования земель	Общая площадь земель населенных пунктов	Площадь земель городских населенных пунктов	Площадь земель сельских населенных пунктов
Земли жилой застройки	35,3	15,5	19,8
Земли общественно-деловой застройки	13,3	4,1	9,2
Земли промышленности	11,0	8,8	2,2
Земли общего пользования	34,9	12,4	22,5
Земли транспорта	5,9	3,7	2,2
Земли сельскохозяйственного использования	146,5	12,5	134,0
Земли занятые особо охраняемыми территориями и объектами	5,8	4,7	1,1
Земли лесничеств и лесопарков	6,0	5,1	0,9
Земли под водными объектами	4,7	3,7	1,0
Земли под военными и иными режимными объектами	4,3	4,3	-

Виды использования земель	Общая площадь земель населенных пунктов	Площадь земель городских населенных пунктов	Площадь земель сельских населенных пунктов
Земли под объектами иного специального назначения	0,6	0,2	0,4
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	144,5	15,5	129,0
Итого земель в границах населенных пунктов	412,8	90,5	322,3

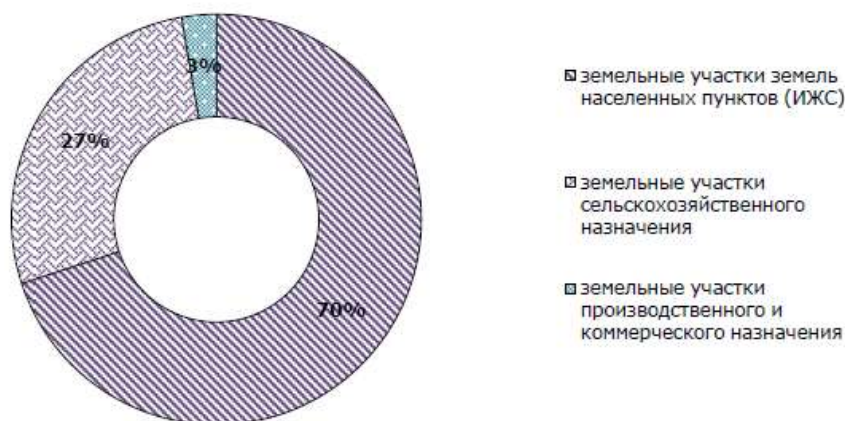
Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.gov.ru/>)

Выводы:

- Общая площадь территории области в административных границах составляет 8 420,1 тыс. га.
- По состоянию на 01.01.2022 площадь земель населенных пунктов составляет 412,8 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских населенных пунктов – 90,5 тыс. га (1,1%), сельских населенных пунктов – 322,3 тыс. га (3,8%). В 2021 году площадь земель населенных пунктов увеличилась на 0,6 тыс. га.

Источник: <https://afk.rukon.ru/>

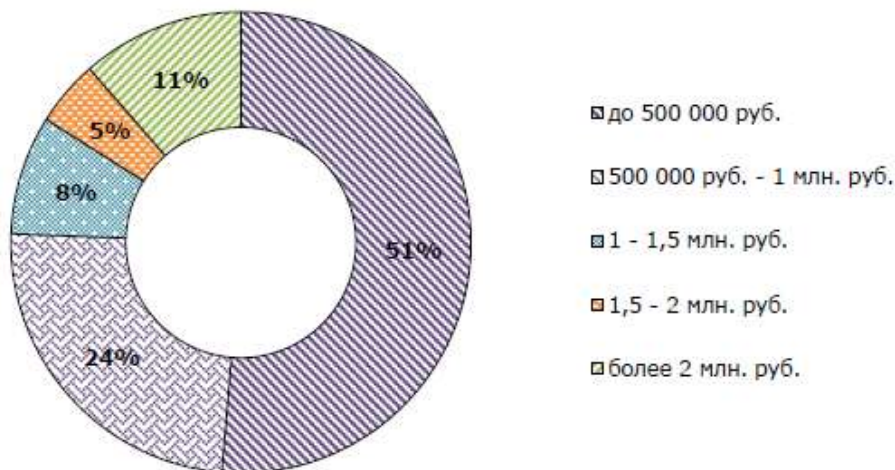
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



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

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

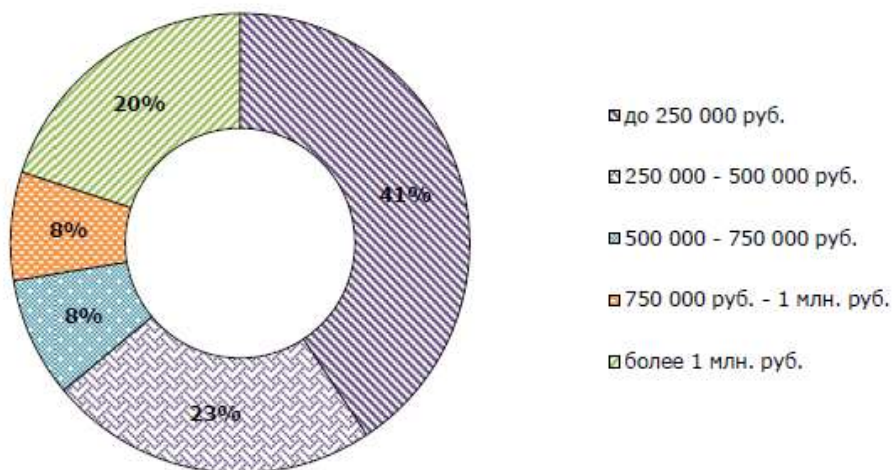
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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

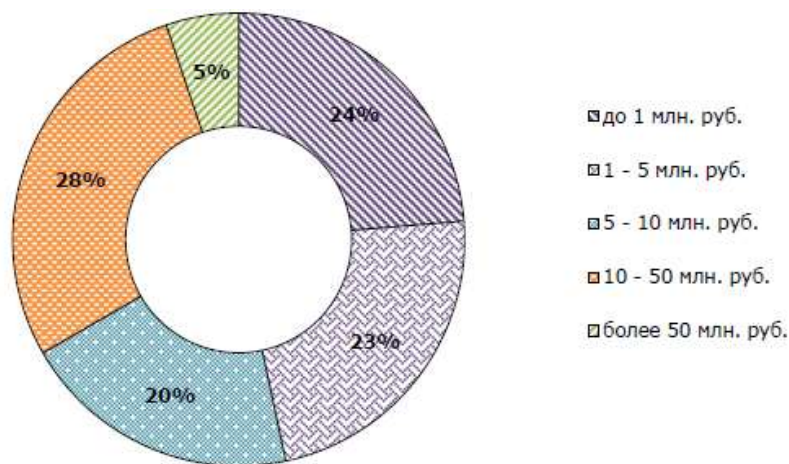
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



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).

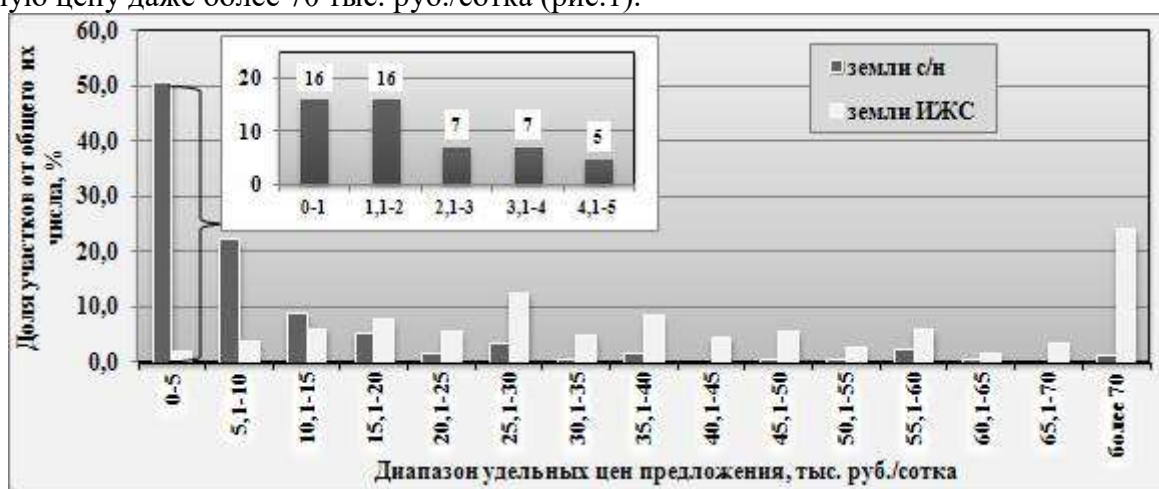


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

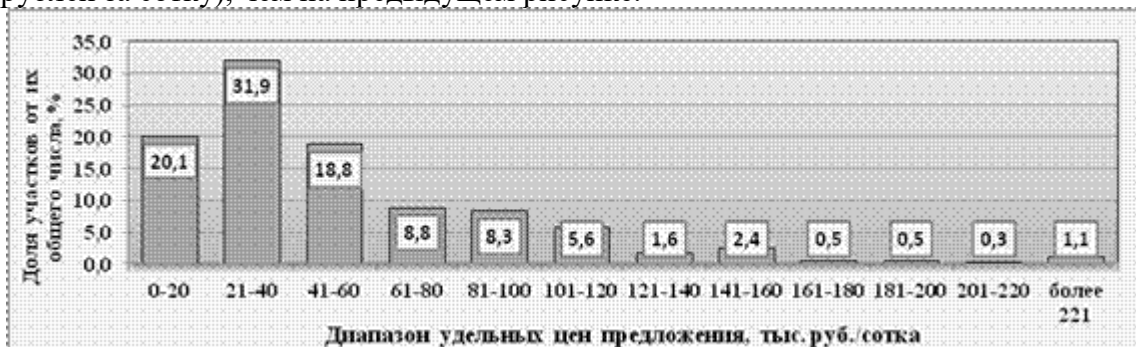


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

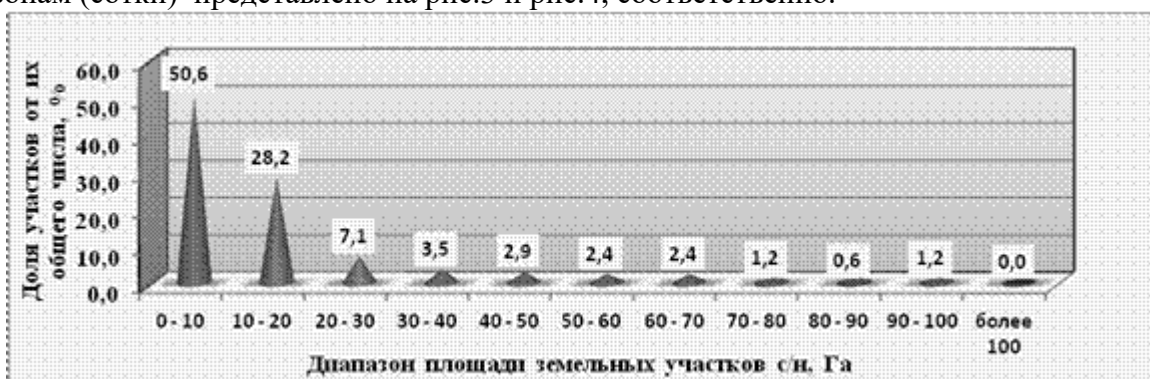


Рисунок 3. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)



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.

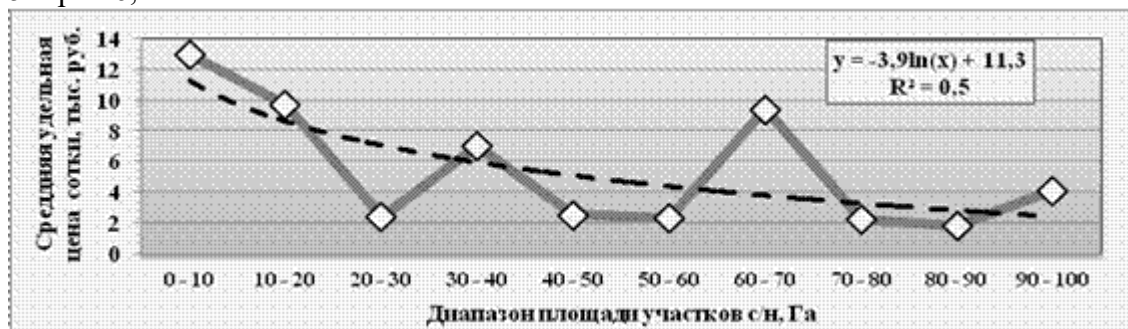


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхоз назначения от площади предлагаемого к продаже участка

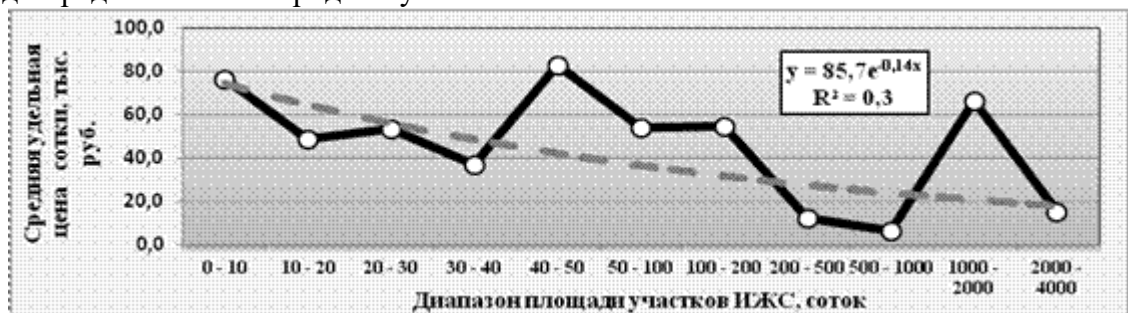


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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	2 605	100	1 270	2100	200
Цена предложения, рублей	2 000 000	3 000 000	499 999	1 850 000	1 000 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область, Вышневолоцкий район, Удомля	Тверская область, Бологовский район, деревня Рютино	Тверская область, Удомельский городской округ, Полукарпово деревня	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Желниха	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунков
Описание	Продам участок 50 км от города, максатинское направление д. Кузнецово. кадастровый номер 69:06:0000014:277. С одной стороны протекает река Волчина, вся береговая линия в собственности, а так же семь гектар леса, с другой асфальтированная дорога, что позволяет осуществлять подъезд круглый год. Очень красивое и живописное место, для организации искусственных прудов и строительства базы отдыха, вести сельское хозяйство, делать тепличное производство и многое другое.	Продаю 1 га земли за 3 млн рублей, или 10 соток за 272 000 рублей Прекрасное живописное место идеальное для загородного проживания, сельхоз бизнеса, глепкемпинга и прочее В Течение года будет построена в этом поселке база отдыха с отелями, спа, парком, детским развлечениями и прочее Идеально для арендного бизнеса Рядом деревня где можно провести все коммуникации: газ, вода, свет Дороги уже начали строить, место очень быстро осваивается и набирает популярность у туристов.	Для ведения сельхоз производства, перевод под дачное строительство возможен, вопрос желания и времени. До озера 150 - 300 м (озеро Молдино- 27 км береговая линия, глубина- 18 м) Электричество по границе участка. Собственник, межевание выполнено, документы к сделке готовы	Земля Сельхозназначения. 21 ГА . 300-500 метров от озера. Граничит с деревней Желниха. Желниха расположен по адресу Россия, Тверская область, Вышневолоцкий городской округ деревня Желниха Вы можете добраться сюда пешком, на общественном транспорте или машине, в том числе на такси. Участок расположен/граничит с водохранилищем. Землю можно при желании/возможности перевести в другое назначение.	Продаю земельный участок в деревне Шунково Тверской области, собственник, земля под сельскохозяйственные нужды и производство.
Источник	https://tver-region.afy.ru/udomlya/kupit-uchastok/20001356292?ysclid=lnifnadh9717773	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_10000_kvm_ploschadyu_100_sotok_tverskaya_bologovskiy_ryutino_tverskaya_ul_18_6907249983/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/274768449/	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_21ga_snt_dnp_2221030562?ysclid=lnifquytx4676718768	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_shunkovo_6899921493/
Цена за 1 сот. рублей	768	30 000	394	881	5 000
Цена за 1 кв. м. рублей	7,68	300	3,94	8,81	50


Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, сот	100	703	103	360	3 640
Цена предложения, рублей	500 000	2 000 000	412 600	2 450 000	18 200 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область, Бологое, Бологое, Тверская область	село Молдино, Удомля, Тверская область	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, Академическая Дача поселок	Тверская область, Бологовский, д.Апаничево
Описание	Срочно продам земельный участок 1 га на берегу реки	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.	Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 10315 кв.м. в деревне Нива первая. На земельном участке можно построить свой загородный дом (усадьбу), а также можно организовать свой бизнес (глэмпинг, животноводческую ферму, выращивание иван-чая, фруктовый сад и многое другое). Деревня Нива первая расположена в экологически чистом районе Тверской области среди множества водных объектов. Рядом расположено Вышневолоцкое водохранилище, озеро Шитово, река Рвянка. Деревня Нива первая находится в Вышневолоцком районе Тверской области и относится к Зеленогорскому сельскому поселению. Деревня расположена в 1 км от деревни Прямик. На автомобиле от деревни Нива первая до центра города Вышний Волочек - 19 км, до поселка Зеленогорского - 8 км. Рядом с деревней Нива первая проходит автодорога «Вышний Волочек - Есеновичи - Кувшиново» (Ржевский тракт). Деревня находится на расстоянии 300 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. На земельном участке есть и лес, и открытое пространство. Электричество	Уникальное предложение! 3,6 гектара на самом БЕРЕГУ Мстинского водохранилища. До самого участка идёт новая АСФАЛЬТИРОВАННАЯ дорога. От ж/д станции Леонтьево ходит автобус. ЭКО-ТУРИЗМ, ПОСЕЛЕНИЕ, ФЕРМЕРСТВО - лучше и доступнее места не найти. На территории растут молодые берёзки. Холмистая местность создаёт неповторимый облик этих мест. Лёгкий смешанный лес на нашей стороне, сосновый лес на спуске к воде с противоположного берега способствуют отличной экологии. ТИШИНА, ЧИСТЫЙ ВОЗДУХ, ЕДИНЕНИЕ С ПРИРОДОЙ гарантированы. ВДАЛИ от производств, трасс, городского шума и суеты. Уже РАЗРЕКЛАМИРОВАННОЕ, популярное туристическое направление. Рядом дом отдыха "Академическая дача И.Е.Репина". Старейшая творческая база Союза художников России. Легендарные места вдохновения русских художников уже более 130 лет! Здесь на фоне живописного ландшафта сохранили оригинальные богатые русские дома с резными наличниками, в лучших традициях деревянного зодчества нашего региона. Это открытая территория, где все могут гулять приезжать на пикник и наслаждаться видами. В 10 минутах езды старинный город Вышний Волочёк. Тут можно прогуляться по длинной	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.

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
			проходит по границе участка. Я - собственник, не посредник и не агентство. Документы полностью готовы к сделке купли-продажи. Возможна продажа в рассрочку, условия рассрочки обсудим индивидуально.	отреставрированной набережной вдоль реки Цна, посидеть в современных кофейнях и ресторанах. Есть самый крупный в Тверской области фаст-фуд "Чикен-хаус", пиццерия "Додо- пицца"... Пункты Ozon, Wildberries..	
Источник	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_10000_kvm_ploschady_u_100_sotok_tverskaya_bologovskiy_bologoe_6902605538/	https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_u_ozera_moldinskoe_7_3_ga/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_10300_kvm_ploschady_u_103_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_niva_1-ya_6888615422/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/273443748/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhoznaznacheniya/apanichino_364/
Цена за 1 сот, рублей	5 000	2 740	4 005,83	6 805,56	5 000
Цена за 1 кв. м. рублей	50	27,40	40,06	68,06	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 3,94 до 300 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 2019-2023 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:

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_200_sotok_udomelskiy_r-on_d_tormasovo_komarno_6801311436/



С/Х назначения в продажу

Цена:	1 100 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	550 000 Р	Площадь участка:	2 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	10 января
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 Тормасово - Комарно (200 км до Твери, 400 км до Москвы), на берегу реки Съежа (водоохранная зона) рядом с озером Ульстим (Спаское). Живописное место, экологически чистое, в озере водится рыба плотва, лещ, карп, рядом лес. Подъезд осуществляется по асфальту до п. Котлован и 7 км по грунтовой дороге. Подъезд круглогодичный. Собственность. TORГ69:35.0000009:0414

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.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Старое Комарно

- г. Тверь: 151 км на карте
- г. Удомля (центр): 26 км на карте
- г. Бологое: 53 км на карте
- г. Вышний Волочек: 59 км на карте

ЖК в Северном Бутово

ЖК «Гринада» в Бутово

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

[ПОДРОБНЕЕ](#)

реклама

НАГОТОВИЛИ НА ОСЕНЬ

ДОМА ГОТОВЫ

до 25%

СКИДКИ НА КВАРТИРЫ

Сделай XXI век. Видное. Краски жизни


Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	63.15 Р	0.1 Р	▲
EUR	73.36 Р	-0.15 Р	▼

ВИТСОИН

BTC	475495 Р	-9575 Р	▼
-----	----------	---------	---

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_100_sotok_milevo_6806323192/



С/Х назначения в продажу

Цена:	600 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	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 ручьем 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

[>](#)

реклама

НАГОТОВИЛИ НА ОСЕНЬ

ДОМА ГОТОВЫ

до 25%


СКИДКИ НА КВАРТИРЫ

Сделай XXI век. Видное. Краски жизни

Продажа земли с/х назначения, 1.03 га, нива 1-я

550 000 Р цена за кв. м. 533 981 Р [Вышеволжский р-н, д. Нива 1-я](#)
руб. дол. евро полный адрес [Добавить в избранное](#)

22 февраля 2022 131 Обновлено 9 октября 2022



Поклонная 9 — апартаменты и пентхаусы премиум-класса
 Бизнес-пlauжи - Панорамный бассейн - Йога-студия с гамаками - Хаммам - Встроенные шкафы

ЦБ РФ
 USD 100.49 Р 0.81 Р
 EUR 106.01 Р 1.22 Р
BITCOIN
 BTC 2820904 Р -191 Р

С/Х назначения в продажу

Цена:	550 000 Р	Площадь участка:	1.03 га
Цена за кв. м:	533 981 Р	Дата публикации:	22 февраля 2022
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	9 октября 2022
Тип объявления:	вторичка	ID:	687281799-0

Данный объект продан.


Описание
 Продажа земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 10315 кв. м. в деревне Нива первая.

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Продажа земли с/х назначения, 6.73 га, Дивинец

7 000 000 Р цена за кв. м. 1 040 119 Р [Вышеволжский р-н, д. Дивинец](#)
руб. дол. евро полный адрес [Добавить в избранное](#)

12 декабря 2022 46 Обновлено 30 апреля



Контур
 Экосистема для бизнеса
 Работает на работе

ЦБ РФ
 USD 100.49 Р 0.81 Р
 EUR 106.01 Р 1.22 Р
BITCOIN
 BTC 2820904 Р -191 Р

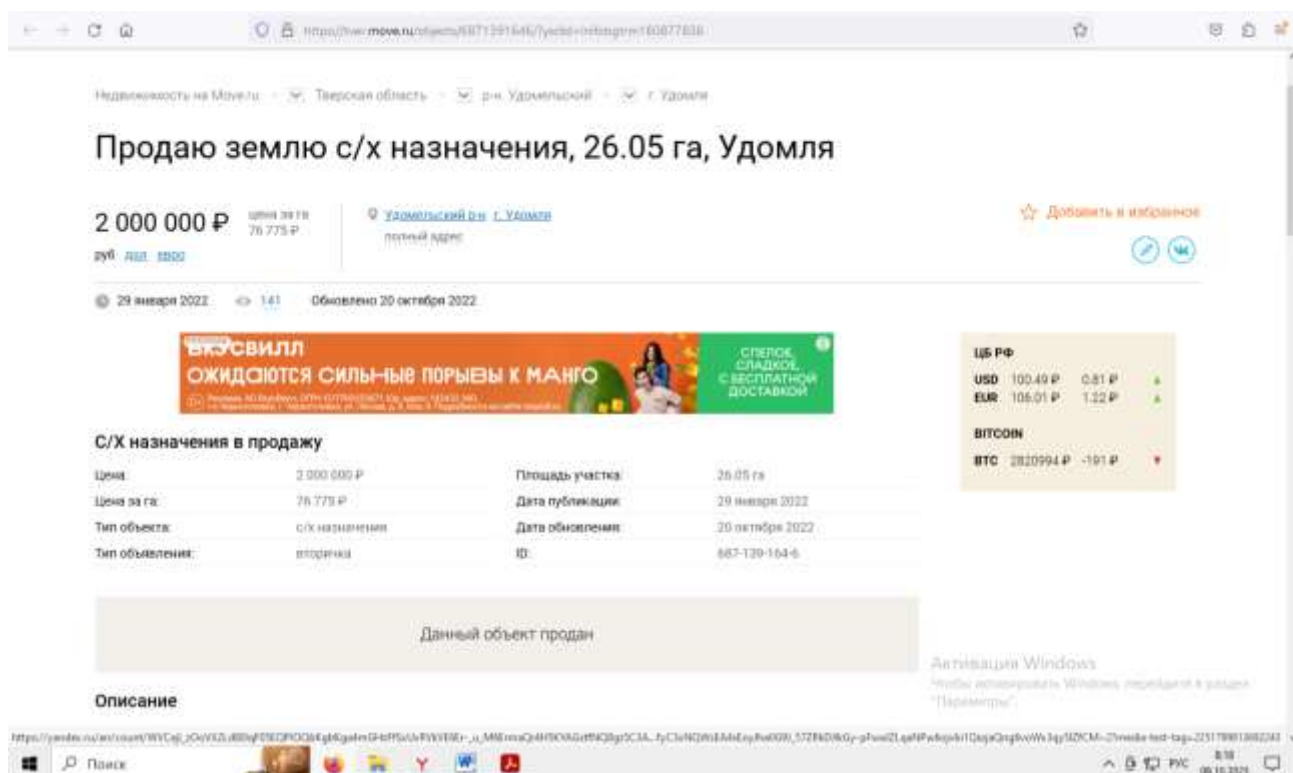
С/Х назначения в продажу

Цена:	7 000 000 Р	Площадь участка:	6.73 га
Цена за кв. м:	1 040 119 Р	Дата публикации:	12 декабря 2022
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	30 апреля
Тип объявления:	вторичка	ID:	688580497-0

Данный объект продан.

Описание
 Участок, расположенный вдоль озера, которое зарыблено (лещ, щука, окунь и др.) и охраняется.

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Анализ основных ценообразующих факторов.

Данные представлены согласно

1) «Справочника оценщика недвижимости-2023. Том III. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023.

2) «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть II под ред. Лейфер Л.А.

Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения

Таблица 2

№	Виды сельскохозяйственных угодий	Подгруппы	Определение
1	Пашня	Богарная	Земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур.
		Орошаемая	
		Осушаемая	
2	Кормовые угодья	Сенокосы	Земельные участки,

**Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки
сельскохозяйственного назначения.**

		Пастбища	растительный покров которых используется на сенокошение, выпас скота и для силосования. К ним относятся также сеянные многолетние пастбища и сенокосы, создаваемые вне севооборотов
3	Земельные участки под многолетними насаждениями	Земельные участки под садами	Земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями. Многолетние насаждения подразделяются на разновидности: орошаемые и неорошаемые.
		Земельные участки под виноградниками и	
		Земельные участки под ягодниками	
4	Залежь	Не используется 1-3 года	Земли, которые ранее использовались и более одного года не используются для возделывания сельскохозяйственных культур.
		Не используется 3-7 лет	
		Целина	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мехсостав и т.д.)	0,18
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
3	Передаваемые имущественные права	0,10
4	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,10
5	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,10
6	Агроклиматические условия	0,09
7	Рельеф	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,25
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,18
3	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
4	Передаваемые имущественные права	0,17
5	Наличие орошения	0,11
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Земельные участки под многолетние насаждения

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,26
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,22
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
4	Передаваемые имущественные права	0,13
5	Наличие орошения	0,13
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,10

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки, классифицируемые как залежь

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Возраст неиспользования	0,28
2	Местоположение	0,27
3	Передаваемые имущественные права	0,23
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,23

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки с сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Таблица 17

Земельные участки под кормовые угодья		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,22	1,38	1,64
	<30	0,82	1,00	1,13	1,34
	30-70	0,72	0,89	1,00	1,18
	>70	0,61	0,75	0,84	1,00

Таблица 18

Земельные участки под многолетние насаждения		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,18	1,35	1,58
	<30	0,85	1,00	1,14	1,34
	30-70	0,74	0,88	1,00	1,17
	>70	0,63	0,75	0,85	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

Земельные участки под пашни		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,43	1,52
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,20	1,27
	краткосрочная аренда	0,70	0,83	1,00	1,06
	общая долевая собственность	0,66	0,79	0,94	1,00

Таблица 10

Земельные участки под кормовые угодья		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,41	1,51
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,19	1,28
	краткосрочная аренда	0,71	0,84	1,00	1,08
	общая долевая собственность	0,66	0,78	0,93	1,00

Таблица 11

Земельные участки под многолетние насаждения		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,17	1,45
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,25
	краткосрочная аренда	0,69	0,80	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Таблица 34

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,28
	10-30	0,89	1,00	1,13
	≥30	0,78	0,88	1,00

Таблица 35

Земельные участки под многолетние насаждения				
Площадь, га		аналог		
		<0,5	0,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,15	1,19
	0,5-5	0,87	1,00	1,04
	≥5	0,84	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по регионам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,89	0,86	0,91
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,82	0,80	0,84
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,68	0,64	0,72

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по регионам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,75	0,71	0,80
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,79	0,75	0,83

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 2023 году. 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 3,94 до 300 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 III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет 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 единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в 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
 - Веревочный 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

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 метода расчета сравнительным подходом

В настоящем отчете ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

A_j – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной), %;

K'ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м.;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки, кв.м.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием МСП, рассчитывается в следующей последовательности:

- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения;
- выбор и описание объектов-аналогов;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом, выбор их напрямую влияет на результат.

Выбор единиц сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка используются различные единицы сравнения.

Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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

Выбор элементов сравнения

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор и описание объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО V и ФСО № 7:

Согласно п.5 ФСО V «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).».

Согласно п. 10 ФСО V «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.».

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая

оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Методология внесения корректировок (последовательные (кумулятивные) и независимые корректировки) представлена в учебном пособии «Оценка недвижимости» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752с.

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.	-	412 600	1 000 000	18 200 000
Площадь земельного участка, кв. м	От 16 651 до 1 130 093	10 300	20 000	364 000
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	40,06	50	50
Дата предложения	-	октябрь 2023 года	октябрь 2023 года	октябрь 2023 года
Местоположение	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Удаленность от Твери, км. ²	212	147	121	179
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственног о назначения Для ведения сельскохозяйственног о производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственн ого назначения для ведения сельскохозяйственно го 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.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_10300_kvm_ploschadyu_103_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_niva_1-ya_6888615422/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_shunkovo_6899921493/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhozna_znacheniya/apanichino_364

² <https://yandex.ru/maps>

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.		412 600	1 000 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	до 100 000	10 300	20 000	364 000
Источник информации			https://tver.move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_10300_kvm_ploschadyu_103_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_niva_1-ya_6888615422/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_shunkovo_6899921493/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/apanichino_364/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		360 500	560 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		40,06	50	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.		40,06	50	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		40,06	50	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-20,3%	-20,3%	-20,3%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 2023 года	октябрь 2023 года	октябрь 2023 года	октябрь 2023 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Местоположение		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Удаленность от Твери, км. ³		212	147	121	179
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	до 100 000	10 300	20 000	364 000
Корректировка	%		0%	0%	+24%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	49,41
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.		31,93	39,85	49,41
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	49,41
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	49,41
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.		31,93	39,85	49,41
Количество корректировок			1	1	2
1/ n			1	1	0,5
Сумма (1/ n)				2,5	
Весовые коэффициенты			0,4	0,4	0,2
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.			38,59	

³ <https://yandex.ru/maps>

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 Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.294,

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -20,3%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.117.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Площадь, га		Земельные участки под пашни					
		аналог					
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000	
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51	
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34	
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22	
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08	
		≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	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	10 300	20 000	364 000
Общая площадь, га	до 10	1,03	2	36,4
Коэффициент	1	1	1	1,24
Корректировка		0%	0%	+24%

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.84

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Таблица 11 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Удаленность от Твери, км. ⁴	212	147	121	179
Индекс города	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

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.

Инженерные коммуникации

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

⁴ <https://yandex.ru/maps>

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 октябре 2023 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.

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

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 100 000 до 300 000 кв. м

Таблица 12

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		412 600	1 000 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	от 100 000 до 300 000	10 300	20 000	364 000
Источник информации			https://tver.move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_10300_kvm_ploschadyu_103_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_niva_1-ya_6888615422/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_shunkovo_6899921493/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/apanichino_364/
<i>Единица сравнения</i>	кв.м.				
Цена предложения	руб		360 500	560 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		40,06	50	50
<i>Корректировки</i>	(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.		40,06	50	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		40,06	50	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-20,3%	-20,3%	-20,3%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 2023 года	октябрь 2023 года	октябрь 2023 года	октябрь 2023 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Местоположение		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Удаленность от Твери, км.		212	147	121	179
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	от 100 000 до 300 000	10 300	20 000	364 000
Корректировка	%		-11%	-11%	+10%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		28,42	35,47	43,84
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.		28,42	35,47	43,84
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		28,42	35,47	43,84
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		28,42	35,47	43,84
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.		28,42	35,47	43,84
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)				1,5	
Весовые коэффициенты			0,333333	0,333333	0,333333
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.			35,91	

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 Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.294,

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -20,3%..

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.117.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.
 Корректировка равняется $(C_a/C_o-1)*100\%$

Таблица 13

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 100 000 до 300 000	10 300	20 000	364 000
Общая площадь, га	от 10 до 30	1,03	2	36,4
Коэффициент	1	0,89	0,89	1,10
Корректировка		-11%	-11%	+10%

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.84

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Таблица 14 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Удаленность от Твери, км. ⁵	212	147	121	179
Индекс города	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

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.

Инженерные коммуникации

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.

⁵ <https://yandex.ru/maps>

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 октябре 2023 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.

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

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 15

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		412 600	1 000 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	от 300 000 до 1 000 000	10 300	20 000	364 000
Источник информации			https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_10300_kvm_ploschadyu_103_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_niva_1-ya_6888615422/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_shunkovo_6899921493/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/a-panichino_364/
<i>Единица сравнения</i>	кв.м.				
Цена предложения	руб		360 500	560 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		40,06	50	50
<i>Корректировки</i>	(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.		40,06	50	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		40,06	50	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-20,3%	-20,3%	-20,3%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 2023 года	октябрь 2023 года	октябрь 2023 года	октябрь 2023 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Местоположение		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Удаленность от Твери, км.		212	147	121	179
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	от 300 000 до 1 000 000	10 300	20 000	364 000
Корректировка	%		-19%	-19%	0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		25,86	32,28	39,85
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.		25,86	32,28	39,85
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		25,86	32,28	39,85
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		25,86	32,28	39,85
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.		25,86	32,28	39,85
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.		34,46		

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 Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.294,

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -20,3%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.117.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки с сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	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.	от 300 000 до 1 000 000	10 300	20 000	364 000
Общая площадь, га	От 30 до 100	1,03	1,01	36,4
Коэффициент	1	0,81	0,81	1
Корректировка		-19%	-19%	0%

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.84

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Таблица 17 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Удаленность от Твери, км. ⁶	212	147	121	179
Индекс города	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

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.

Инженерные коммуникации

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

⁶ <https://yandex.ru/maps>

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 октябре 2023 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.

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

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 свыше 1 000 000 кв. м

Таблица 18

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		412 600	1 000 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	свыше 1 000 000	10 300	20 000	364 000
Источник информации			https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_10300_kvm_ploschadyu_103_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_niva_1-ya_6888615422/	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_tverskaya_vyshnevolockiy_shunkovo_6899921493/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/apanichino_364/
<i>Единица сравнения</i>	кв.м.				
Цена предложения	руб		360 500	560 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		40,06	50	50
<i>Корректировки</i>	(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.		40,06	50	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		40,06	50	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-20,3%	-20,3%	-20,3%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 2023 года	октябрь 2023 года	октябрь 2023 года	октябрь 2023 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Местоположение		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Удаленность от Твери, км.		212	147	121	179
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,93	39,85	39,85
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	свыше 1 000 000	10 300	20 000	364 000
Корректировка	%		-28%	-28%	-11%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		22,99	28,69	35,47
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.		22,99	28,69	35,47
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		22,99	28,69	35,47
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		22,99	28,69	35,47
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.		22,99	28,69	35,47
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.			29,05	

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 Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.294,

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -20,3%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.117.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов

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

Таблица 19

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	1 000 000-10 000 000	10 300	20 000	364 000
Общая площадь, га	100-1000	1,03	1,01	36,4
Коэффициент	1	0,72	0,72	0,89
Корректировка		-28%	-28%	-11%

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.84

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Таблица 20 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Удаленность от Твери, км. ⁷	212	147	121	179
Индекс города	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

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.

Инженерные коммуникации

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.

⁷ <https://yandex.ru/maps>

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в апреле 2023 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.

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

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: 178 790 000 рублей

В том числе:

Таблица 21

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость в 1 кв.м., рубли	Справедливая стоимость участка	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1270	Матренино	112 916	35,91	4 054 813,56	4 050 000
69:35:0000009:1274	Матренино	88 388	38,59	3 410 892,92	3 410 000
69:35:0000009:1277	Матренино	72 516	38,59	2 798 392,44	2 800 000
69:35:0000009:1278	Матренино	55 700	38,59	2 149 463,00	2 150 000
69:35:0000009:1279	Матренино	62 430	38,59	2 409 173,70	2 410 000
69:35:0000009:1280	Матренино	16 651	38,59	642 562,09	640 000
69:35:0000009:1282	Матренино	45 175	38,59	1 743 303,25	1 740 000
69:35:0000009:1283	Матренино	275 702	35,91	9 900 458,82	9 900 000
69:35:0000009:1284	Матренино	178 632	35,91	6 414 675,12	6 410 000
69:35:0000009:1286	Матренино	289 396	35,91	10 392 210,36	10 390 000
69:35:0000009:1287	Матренино	878 328	34,46	30 267	30 270 000

				182,88	
69:35:0000009:1288	Матренино	759 064	34,46	26 157 345,44	26 160 000
69:35:0000009:1289	Матренино	164 978	35,91	5 924 359,98	5 920 000
69:35:0000009:1291	Матренино	1 130 093	29,05	32 829 201,65	32 830 000
69:35:0000009:1295	Матренино	74 946	38,59	2 892 166,14	2 890 000
69:35:0000009:1297	Матренино	133 702	35,91	4 801 238,82	4 800 000
69:35:0000009:1298	Матренино	126 016	35,91	4 525 234,56	4 530 000
69:35:0000009:1299	Матренино	77 164	38,59	2 977 758,76	2 980 000
69:35:0000009:1300	Матренино	199 456	35,91	7 162 464,96	7 160 000
69:35:0000009:1301	Матренино	73 277	38,59	2 827 759,43	2 830 000
69:35:0000009:1302	Матренино	143 728	35,91	5 161 272,48	5 160 000
69:35:0000009:1303	Матренино	71 748	38,59	2 768 755,32	2 770 000
69:35:0000009:1228	Матренино	77 122	38,59	2 976 137,98	2 980 000
69:35:0000009:1245	Матренино	93 540	38,59	3 609 708,60	3 610 000
Итого				178 796 532,26	178 790 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 22.

Таблица 22

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	178 790 000
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 иерархий⁸. 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 23

	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 24:

Таблица 24

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%

⁸ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

	ситуации на дату оценки объекта				
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:

178 790 000 рублей

(Сто семьдесят восемь миллионов семьсот девяносто тысяч) рублей, без учета НДС⁹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1270	Матренино	112 916+/- 2940	4 050 000
69:35:0000009:1274	Матренино	88 388+/-2601	3 410 000
69:35:0000009:1277	Матренино	72 516+/-2536	2 800 000
69:35:0000009:1278	Матренино	55 700+/-2065	2 150 000
69:35:0000009:1279	Матренино	62 430+/-2186	2 410 000
69:35:0000009:1280	Матренино	16 651+/-1129	640 000
69:35:0000009:1282	Матренино	45 175+/-1860	1 740 000
69:35:0000009:1283	Матренино	275 702+/- 4594	9 900 000
69:35:0000009:1284	Матренино	178 632+/- 3698	6 410 000
69:35:0000009:1286	Матренино	289 396+/- 4704	10 390 000
69:35:0000009:1287	Матренино	878 328+/- 8200	30 270 000
69:35:0000009:1288	Матренино	759 064+/- 7623	26 160 000
69:35:0000009:1289	Матренино	164 978+/- 3554	5 920 000
69:35:0000009:1291	Матренино	1 130 093+/- 9302	32 830 000

⁹ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

69:35:0000009:1295	Матренино	74 946+/-2395	2 890 000
69:35:0000009:1297	Матренино	133 702+/- 3199	4 800 000
69:35:0000009:1298	Матренино	126 016+/- 3106	4 530 000
69:35:0000009:1299	Матренино	77 164+/-2431	2 980 000
69:35:0000009:1300	Матренино	199 456+/- 3908	7 160 000
69:35:0000009:1301	Матренино	73 277+/-2369	2 830 000
69:35:0000009:1302	Матренино	143 728+/- 3317	5 160 000
69:35:0000009:1303	Матренино	71 748+/-2344	2 770 000
69:35:0000009:1228	Матренино	77 122+/-2430	2 980 000
69:35:0000009:1245	Матренино	93 540+/-2676	3 610 000
Итого			178 790 000

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)», определение границ интервала не требуется.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

На заседании Methodсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

7. СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
8. СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО
9. СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов
10. СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний
11. СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости
12. СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости
13. СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета
14. СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства
15. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.
16. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ 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)
17. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N

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.);
3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

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.
8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.

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.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках

применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях

использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости

может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента

сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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.

Источник нижеприведённых определений: *Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)).*

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

✓ **Реконструкция здания** – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг.

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог 1

Недвижимость на Move.ru · Тверская область · р-н. Вышневолоцкий · д. Нива 1-я

Продам землю с/х назначения, 1.03 га, Нива 1-я

412 600 ₽ цена за га
руб 400 583 ₽

[Вышневолоцкий р-н, д. Нива 1-я](#)
полный адрес

[Добавить в избранное](#)

12 декабря 2022 · 104 (+1 за сегодня) · Обновлено сегодня в 04:19

[Пожаловаться](#) [Данетка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Галина
Галина
+7 (925) 123-XX-XX
[Показать телефон](#)

ЦБ РФ
USD: 100.49 ₽ 0.81 ₽ ▲
EUR: 106.01 ₽ 1.22 ₽ ▲
БИТСОIN
BTC: 2820944 ₽ -191 ₽ ▼

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Поиск

Как добраться · Дать оценку · Показать всю историю · © 2019 DigitalGlobe, Inc. Условно использовано

получаете единомышленников **afi tower**
Высокая прибыль при депозитном финансировании на сайте надежных инвесторов ООО "АФИ ТОВАРС" с 2014 года

С/Х назначения в продаже

Цена:	412 600 ₽	Площадь участка:	1.03 га
Цена за га:	400 583 ₽	Дата публикации:	12 декабря 2022
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 04:19
Тип объявления:	вторичка	ID:	689-661-942-2

Описание

Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 10315 кв.м. в деревне Нива первая.

На земельном участке можно построить свой загородный дом (усадубу), а также можно организовать свой бизнес (гидропоник, животноводческую ферму, выращивание иван-чая, фруктовый сад и многое другое).

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

← → ↻ 🏠 https://www.mowl.ru/object/prodazha_zp_nachalennya_poschady_10300_kv_m_poschady_103_sobit_tverdskaya_yuzhnoyevskoy

Описание

Продать земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 10315 кв. м. в деревне Нива первая.

На земельном участке можно построить свой загородный дом (усадьбу), а также можно организовать свой бизнес (стапельинг, животноводческую ферму, выращивание яван-чая, фруктовый сад и много другое).

Деревня Нива первая расположена в экологически чистом районе Тверской области среди множества водных объектов.

Рядом расположены Вышневолоцкое водохранилище, озеро Шитово, река Равна.

Деревня Нива первая находится в Вышневолоцком районе Тверской области и относится к Зеленогорскому сельскому поселению.

Деревня расположена в 1 км от деревни Привок.

На автомобиле от деревни Нива первая до центра города Вышний Волочек - 19 км, до посёлка Зеленогорского - 8 км.

Рядом с деревней Нива первая проходит автодорога «Вышний Волочек - Ессеновичи - Кувшинково» (Ржевский тракт).

Деревня находится на расстоянии 300 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

На земельном участке есть и лес, и открытое пространство.

Электричество проходит по границе участка.

И - собственник, не посредник и не агентство.

Документы полностью готовы к сделке купли-продажи.

Возможна продажа в рассрочку, условия рассрочки обсудим индивидуально.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Поиск 9:22 06.10.2021

← → ↻ 🏠 https://www.mowl.ru/object/prodazha_zp_nachalennya_poschady_10300_kv_m_poschady_103_sobit_tverdskaya_yuzhnoyevskoy

Возможна продажа в рассрочку, условия рассрочки обсудим индивидуально.

Информация

Продать земельный участок площадью 103 соток, Тверская область, цена 412 600 руб.

Найти самые объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Mowl.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

Тверская область, Вышневолоцкий район, деревня Нива 1-я

📍 г. Тверь: 2 ч 0 мин., 120 км на карте	📍 г. Торжок: 1 ч 4 мин., 60 км на карте
📍 г. Вышний Волочек: 17 мин., 17 км на карте	📍 г. Кувшинково: 1 ч 6 мин., 60 км на карте

Карта Панорама

Адрес или объект

Нива 1-я

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Поиск 9:21 06.10.2021

Аналог 2

Недвижимость на Move.ru · Тверская область · р-н. Вышневолоцкий · д. Шунково

Продается земля с/х назначения, 2 га, Шунково

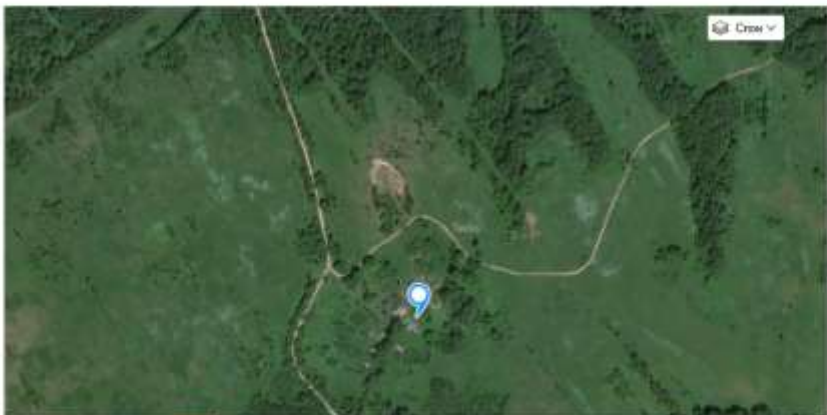
1 000 000 ₽ цена за га
руб. 000 евро 500 000 €

Вышневолоцкий р-н, д. Шунково
Почтовый адрес:

[Добавить в избранное](#)

23 апреля · 71 (+2 закладки) · Обновлено сегодня в 04:28

[Пожаловаться](#) [Заметки](#) [Печать](#) [PDF](#)


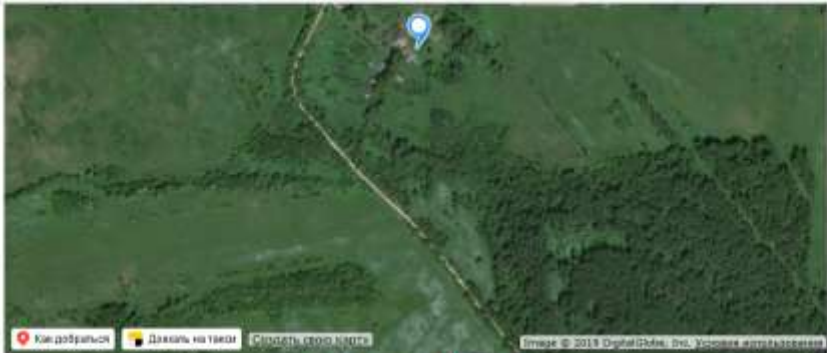


Пользователь
Пользователь
+7 (925) 123-XX-XX
[Показать телефон](#)

ЦБ РФ
USD 100.49 ₽ 0.81 ₽ ▲
EUR 106.01 ₽ 1.22 ₽ ▲

БИТСОИ
BTC 2820904 ₽ -191 ₽ ▼

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

[Кликнуться](#) [Далее на этом](#) [Кнопка с ошибкой](#)

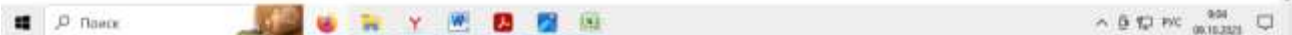
Изобра © 2018 DigitalGlobe, Inc. Условия использования

[Готовая квартира по цене строящейся](#)

С/Х назначения в продажу

Цена	1 000 000 ₽	Площадь участка	2 га
Цена за га	500 000 ₽	Дата публикации	23 апреля
Тип объекта	с/х назначения	Дата обновления	сегодня в 04:28
Тип объявления	вторичка	ID	689-992-149-3

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



https://www.move.ru/objekt/prodazha_zh_zemelnaya_ploshchady_20000_kv_m_ploshchady_200_sotok_tveroka_yafnnekoddy_dto

Цена	1 000 000 ₽	Площадь участка	2 га
Цена за га	500 000 ₽	Дата публикации	23 апреля
Тип объекта	с/х назначения	Дата обновления	сегодня в 04:28
Тип объявления	вторичка	ID	689-992-149-5

Описание

Продать земельный участок в деревне Шунково Тверской области, собственник, земля под ольскохозяйственные нужды и производство.

Информация

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

Показать все | Заметка | Печать | PDF

Расположение

Тверская область, Вышневолоцкий район, деревня Шунково

г. Тверь: 1 ч 38 мин., 118 км на карте | г. Торжок: 1 ч 3 мин., 99 км на карте
г. Вышний Волочек: 22 мин., 18 км на карте | г. Удомля: 1 ч 17 мин., 80 км на карте

Карта | Панорама

Поиск | 904 | 09.10.2023


Аналог 3

https://bigland.ru/izobrazheniya/zemlya_sobstvennichestvo/izobrazhenie_364/

Апаничино 36,4

Категория объявлений: Земля для фермерства / Апаничино 36,4

3D ТУР И ФОТО



СКАЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ

ВИД СДЕЛКИ: Продажа

ОБЛАСТЬ: Тверская область

РАЙОН: Бологовский


ШОССЕ: Ленинградское

НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: Апаничино д

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 36,5500 га

36,5500 ГА
общая площадь

Поиск | 904 | 09.10.2023



НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: **Алашино д.**

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: **36.5500 га**

36.5500 ГА
общая площадь

5 000 РУБ
цена за сотку

18 200 000 РУБ
цена за участок

ОПИСАНИЕ

Благоустройство территории. На участках будут расположены индивидуальные жилые дома, которые размещены вдоль провадов местного значения. В водоохраной зоне реки расположена зона пляжного 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 % занимают 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, тетерев, рябчик, сова, кукушка и другие), в озерах — разнообразные виды рыб. Основные реки — Мста, Березайка. Крупнейшее озеро — Кафрино (32,4 км²), Глрос (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.


Поиск

https://bglant.ru/katalog/land/berezayka_aleshino_d/364/

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 % занимают 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, тетерев, рябчик, сова, кукушка и другие), в озерах — разнообразные виды рыб. Основные реки — Мста, Березайка. Крупнейшее озеро — Кафрино (32,4 км²), Глрос (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: Прямая



ВИРТУАЛЬНЫЕ ТУРЫ

Выберите обзорную точку, чтобы посмотреть виртуальный тур

Поиск

https://bglant.ru/katalog/land/berezayka_aleshino_d/364/

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





РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 3/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

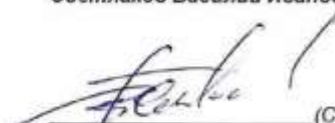
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 3/2023/СП134/765 от 24.03.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953) Адрес регистрации: 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2023 г. по «20» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦКиП ДБМР


(Комарницкая М.И.)
м.п.
«24» марта 2023г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович


(Светлаков В.И.)
м.п.
«24» марта 2023г.

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 246/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 246/2023/СП134/765 от 6 сентября 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)
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, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2023 г. по «01» октября 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЛК/ПП ДБМР


(подпись) М.П.
«06» сентября 2023г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
**Закрытое Акционерное Общество
Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»**
Генеральный директор


(подпись) М.П.

(Светлаков В.И.)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

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 Лист 1	
Вид объекта недвижимости		Земельный участок	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.	Кадастровый номер:	69:35:0000009:1228	
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. Маренино, Участок находится примерно в 2600 м. по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Колпаповское, д. Маренино.		
Площадь, м ² :	77122 +/- 2430		
Кадастровая стоимость, руб.:	219026,48		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Заявитель Викторова (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорск" под управлением ООО "УК"Пряма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных индексных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

полное наименование должности	Выписчик Специалист-эксперт	подпись	инициалы, фамилия
			Антонова А. В.
			Антонова А. В.




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 выписки: 5	
5 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1228

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда ретнго "Красногорск" под управлением ООО "УК"Тригма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1228-69/173/2020-18 05.03.2020 12:37:13
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		





Кочуров


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Выдущий Специалист-эксперт	Подпись		Инициалы, фамилия	А.Т.Т.А.А.А.
-------------------------------	-------------------------------	---------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------	--------------



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.			
Кадстровый номер:		69-35-0000009:1228	

Лист 3

4.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 05.03.2020 12:37:13</p> <p>номер государственной регистрации: 69-35-0000009:1228-69/173/2020-19</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "УК"Тратва Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p>	<p>Подпись: </p> <p>Подпись: </p>
	<p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратва Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратва Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратва Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратва Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратва Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>	<p>Подпись: </p> <p>Подпись: </p>

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Вручить:	Подпись:	инициалы, фамилия
	Служебный-экземпляр		Давытова А.А.



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1228	
5		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
6		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	

полное наименование должности	ведущий специалист-эксперт	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------	---------	-------------------



Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

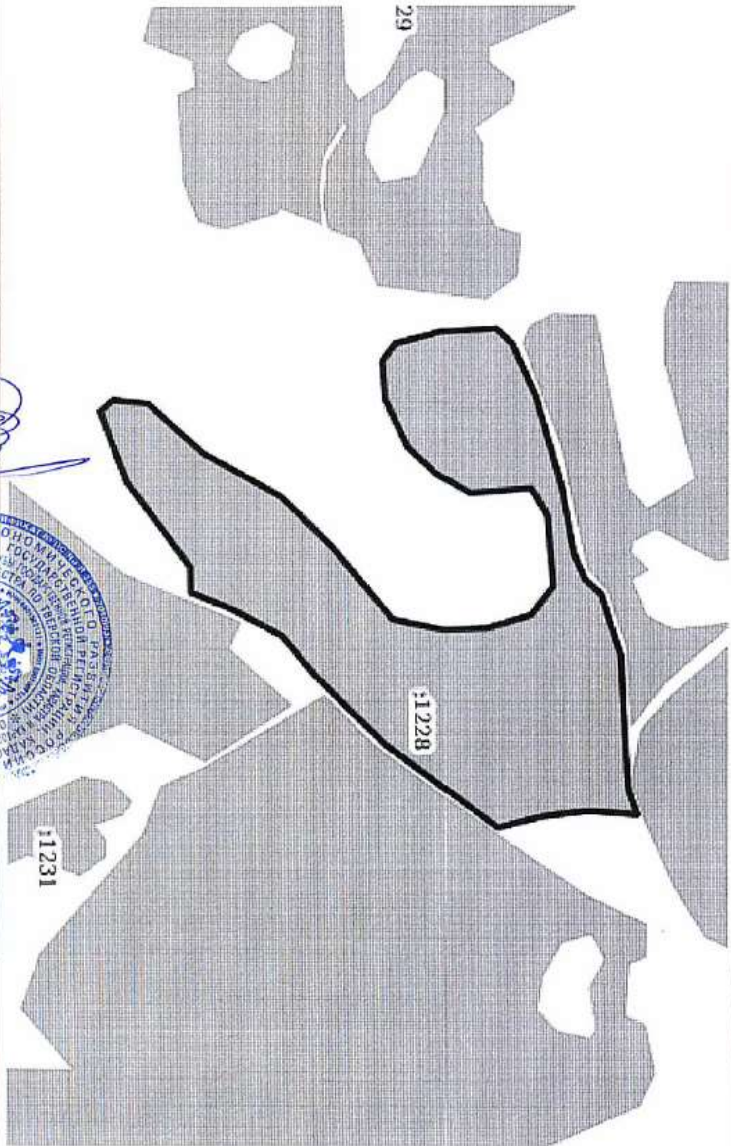
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

5 марта 2020г. 69-35:0000009:1228

Кадастровый номер: 69-35:0000009:1228

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000 Условные обозначения:

Водушки

специалист-экскуртант

подпись:

инициалы, фамилия

Александр А.Ю.



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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
5 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1245
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. Магреннино. Участок находится примерно в 3200 м. по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Коплованское, д. Магреннино.
Площадь, м2:	93540 +/- 2676
Кадастровая стоимость, руб:	265653,6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заявитель: Заявитель: Викторова (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Трайга Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523

Выдана			
полное наименование должностного лица	подпись	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: 2	Всего разделов: 3
5 марта 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1245	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального «Красногорье» под управлением ООО «УК»Прямка Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1245-69/173/2020-8 05.03.2020 16:26:56
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:		

Ведущий	полное наименование должности эксперта	подпись	инициалы, фамилия
			Т.А.Улина С.В.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 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:	05.03.2020 16:26:56
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1245-69/173/2020-9
	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"Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Ведущий		Лабудина С.Е.



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

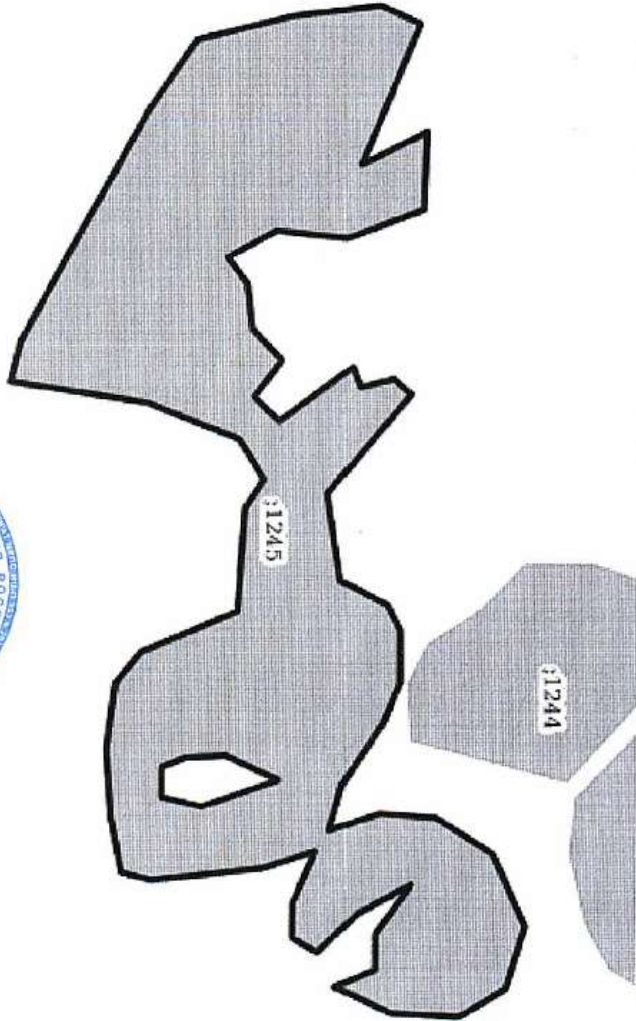
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 4

5 марта 2020г.

Кадастровый номер: 69:35:0000009:1245

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000

Еврейщина Успенские обозначения:

полное наименование должности (в.э.ш.ш.р.)

подпись

инициалы, фамилия



Лаврушкіна С.В.

A handwritten signature in blue ink, followed by an official blue circular stamp. The stamp is similar to the one in the main document but smaller and partially obscured by the signature.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 из 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
6 марта 2020г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1282
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. Матренино. Участок находится примерно в 300 м. по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-н. Удомельский, с/п. Копляновское, д. Матренино.
Площадь, м2:	45175 +/- 1860
Кадастровая стоимость, руб:	128297
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Объём отметки:	данные отсутствуют
Подучастья, выписки:	Заяв Викторова (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК "Траста Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

Заместитель			
начальника отдела			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



М.П.

Жудайцева Е.В.



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.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1282	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прямая Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1282-69/173/2020-8 06.03.2020 13:31:51
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



Заместитель начальника отдела	подпись	М. П.	Журавлёва Е.В.
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
6 марта 2020г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69.35.0000009.1282

4.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 06.03.2020 13:31:51</p> <p>номер государственной регистрации: 69.35.0000009.1282-69/173/2020-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "УК"Трагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Заместитель	
начальника отдела	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	Инициалы, фамилия

Журданова 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:	69:35:0000009:1282		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4



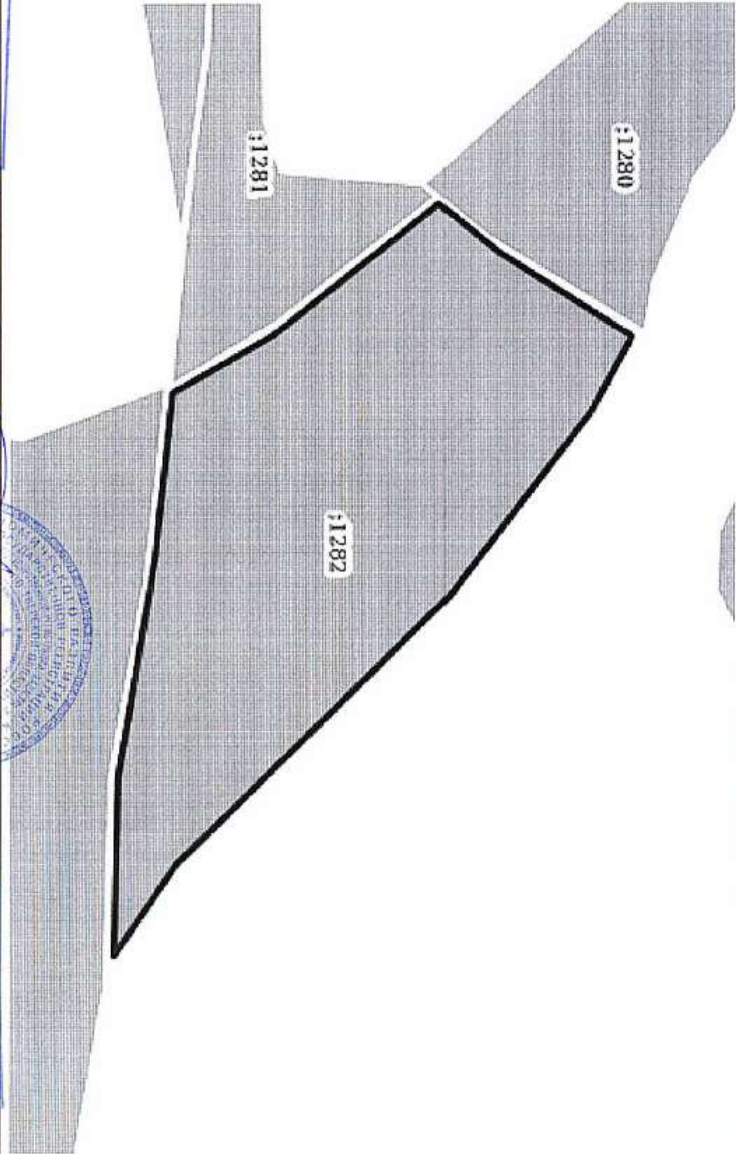
Заместитель начальника отдела			Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 3 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1282	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Заместитель	Условные обозначения:	
Начальника отдела		Подпись	М.П.
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



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

		Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
		вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5		
6 марта 2020г.	Кадастровый номер:	69:35:0000009:1277			
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 600 м. по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Матреново.				
Площадь, м ² :	72516 +/- 2356				
Кадастровая стоимость, руб.:	205945,44				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения				
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное"				
Особые отметки:	данные отсутствуют				
Получатель выписки:	Заси Antonina Viktorovna (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельца инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прима Капитал" данные о которых уставляются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов Дено владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523				

Заместитель начальника отдела		подпись		инициалы, фамилия	
Журавлёва Е.В.				М.П.	
полное наименование должности					



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 листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1277	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Трама Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69-35-0000009-1277-69/173/2020-8 06.03.2020 12:42:44
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Кочурова


Заместитель начальника отдела		М.П.	
<i>Е.В. Журзавлева</i>		Журзавлева Е.В.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист 3

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Кадастровый номер: 69:35:0000009:1277

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 12:42:44
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1277-69/173/2020-9
	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"Трама Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентами "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>

полное наименование должности	Заместитель	подпись		инициалы, фамилия	Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	М.П.	подпись		инициалы, фамилия	М.П.




Земельный участок		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1277		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



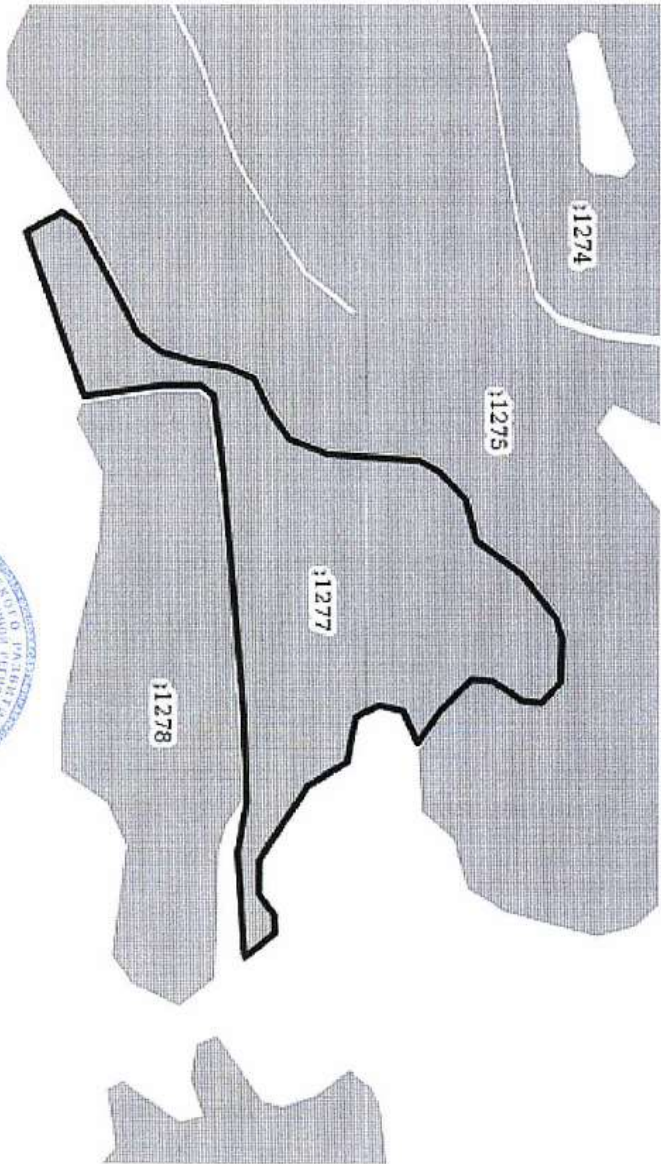
Заместитель		Журавлёва Е.В.
начальника отдела		инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	МП

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

Раздел 3 Лист 5

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

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000	Числитель	Знаменатель
Начальника отдела	Условно обозначения:	
Полное наименование должности		



Инициалы, фамилия
 Мухоморова Е.В.





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
основное информационное бюро 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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1291		
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. Магреннино. Участок находится примерно в прыжке, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Магреннино.		
Площадь, м2:	1130093 +/- 9302		
Кадастровая стоимость, руб.:	3209464,12		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи 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: Викторова (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК "Трама 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		
Подпись начальника отдела:	 		
Подпись:	М.П.		
Инициалы фамилии:	Журавлёва Е.В.		





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 листов: 3
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69.35:0000009:1291	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Задельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Транка Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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. 69.35:0000009:1291-69/173/2020-8 06.03.2020 14:11:34
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Кочетков Роман


Заместитель начальника отдела		Журданова Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

Лист 3

6 марта 2020г.

Катастровый номер: 69:35:0000009:1291

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:11:34
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1291-69/173/2020-9
	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"Трайм Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019

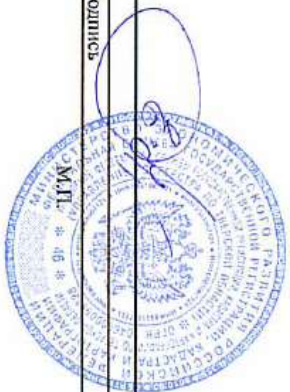
Заместитель начальника отдела	подпись	Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия



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



Заместитель начальника отдела	полный	инициалы, фамилия
полное наименование должности		



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

Раздел 3 Лист 5

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Кадастровый номер: 69:35:0000009:1291

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000 Завершено: Основные обозначения:

полное наименование подложки: подпись М.П. Журавлёва Е.В.
инициалы, фамилия



Копия документа

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
подпись индивидуального органа 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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов разреза 1: 1
	Всего разрезов: 3
	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	Кадастровый номер: 69:35:0000009:1280
Кадастровый номер:	69:35:0000009
Номер кадастрового квартала:	27.07.2009
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	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 область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Матренино.
Площадь, м2:	16651 +/- 1129
Кадастровая стоимость, руб:	47288,84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заяц Antonina Viktorovna (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелица инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Приват Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

Заместитель	
начальника отдела	
полное наименование должности	подпись
	
	М.П.
	инициалы-фамилия
	Журавлёва Е.Д.






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
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1280	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закладчики инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Трафик Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных целевых 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 69:35:0000009:1280-69/173/2020-8 06.03.2020 13:01:53
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			Журавлёва Е.В.
начальника отдела			
полное наименование должности		М.П. 46	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
6 марта 2020г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1280
4.1	Доверительное управление
вид:	06.03.2020 13:01:53
дата государственной регистрации:	69:35:0000009:1280-69/173/2020-9
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"Трагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабельным "Красногорье", Выдан 27.10.2011
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления "Закрытого паевого инвестиционного фонда рентабельного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012
	Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления "Закрытого паевого инвестиционного фонда рентабельного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012
	Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабельным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012
	Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабельным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013
	Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабельным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014
	Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом рентабельным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019
полное наименование должности	подпись
Заместитель начальника отдела	
	
	М.П. 26.09.2020
	Журавлева Е.В.

Копия выписки



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 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1280		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



<p>Заместитель</p> <p>начальника отдела</p>	
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы-фамилия
	Журавлёва Е.В.

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

Описание местоположения земельного участка

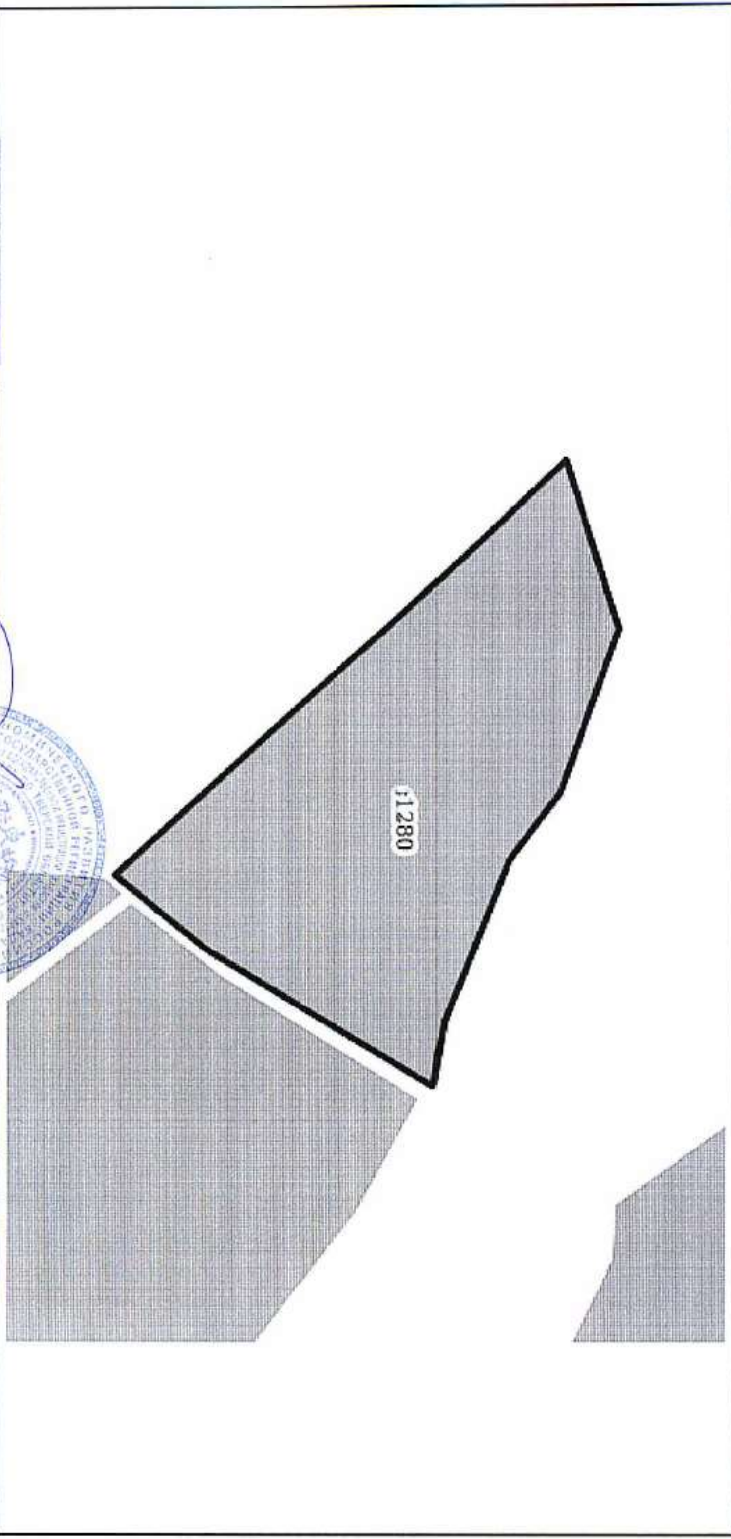
Раздел 3 Лист 5

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

6 марта 2020г. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1280

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:2000	Заместитель начальника отдела	Условные обозначения:	подпись	инициалы, фамилия
			<i>[Signature]</i>	Журавлёва Е.В.
				М.П.



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.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1278		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прима Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1278-69/173/2020-8 06.03.2020 12:49:41
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.	Зурявльова Е.В. инициалы, фамилия
полное наименование должности			



Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист 3

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2. 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.
Кадастровый номер:

69:35:0000009:1278

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 12:49:41
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1278-69/173/2020-9
	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"Трагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>

Заместитель Начальника отдела	подпись	М.П.	Журавлёва Е.В.	инициалы, фамилия
Полное наименование должности				



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1278	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

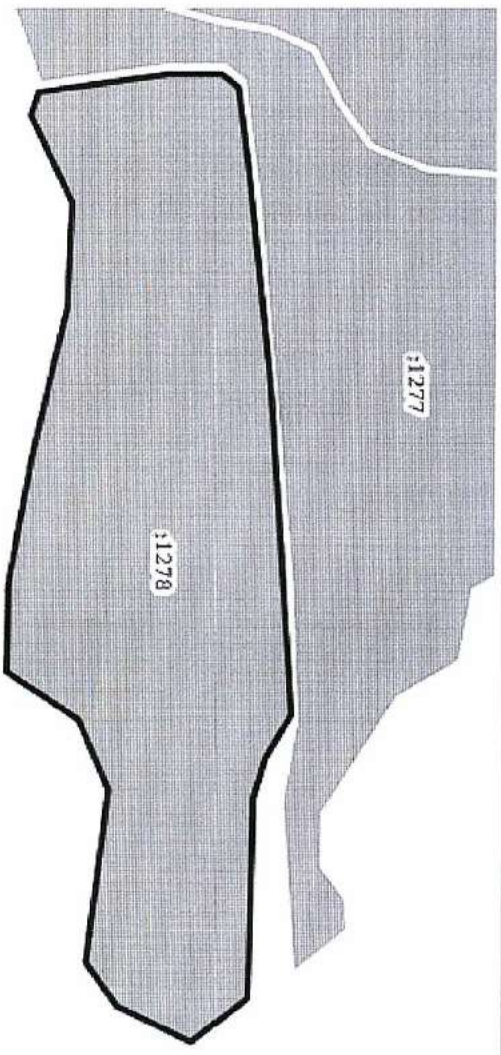
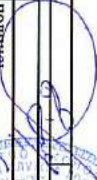
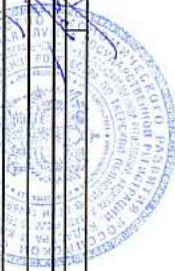


Заместитель начальника отдела	 	Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1278	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000	Заимствование	Крупные обозначения:	
начальника отдела			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			Журавлева Е.В.
			М.П.




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

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 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69-35-0000009-1279		
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. Матренино. Участок находится примерно в 1200 м. по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Матренино.		
Площадь, м2:	62430 +/- 2186		
Кадастровая стоимость, руб.:	1773012		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подучастья выписки:	Заяв. Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев, закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК"Трайта Капитал", данные о юторях устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев. ИНН: 7718581523		

Заместитель		Журавлёва Е.В.
начальника отдела		М.П.
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

Лист 2 Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1279	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда репнтого "Красногорье" под управлением ООО "УК" Прайм Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов Дельто владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1279-69/173/2020-8 06.03.2020 12:54:23
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		М.П.	Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	подпись		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:	69:35:0000009:1279		

4.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 06.03.2020 12:54:23</p> <p>номер государственной регистрации: 69:35:0000009:1279-69/173/2020-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "УК"Права Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорск", Выдан 27.10.2011</p>	<p>Изменения и дополнение в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентного "Красногорск", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнение в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентного "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Права Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнение в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Права Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнение в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Права Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнение в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Права Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнение в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Права Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Заместитель</p> <p>Начальника отдела</p>	<p>М.П.</p>	<p>Журдаваева Е.В.</p>
<p>полное наименование должности</p>	<p>подпись</p>	<p>инициалы, фамилия</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 2020г.			
Календарный номер:		69:35:0000009:1279	
5	Сведения о наличии Решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Заместитель Начальника отдела	Подпись	Инициалы, фамилия
М.П.		Журданова Е.В.

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г. Кадастровый номер: 69-35-0000009-1279

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000

Начальника отдела

Подпись

М.П.

Журавлева Е.В.


инициала, фамилия

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

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1303		
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. Матренино. Участок находится примерно в 2500 м. по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-н Удомельский, с/п. Котлованское, д. Матренино. 71748 +/- 2344		
Площадь, м2:	203764,32		
Кадастровая стоимость, руб:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Категория земель:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Статус земли об объекте недвижимости:	Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(ами) разрешенного использования: Для ведения сельскохозяйственного производства.		
Особые отметки:	Защит Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Тригла Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лево владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		
Получатель выписки:			
полное наименование должности:	Специалист-эксперт	подпись	Алексеева А.Ю.
	Ведущий		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 листов выписки: 5
6 марта 2020г.		
Кадастровый номер:	69-35-0000009-1303	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Тригла Кампгад", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1	Общая долявая собственность 69-35-0000009-1303-69/173/2020-8 06.03.2020 14:55:16
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Кочетков В.А.


 Ведущий	 М.П.
полное наименование должности	подпись
 Специалист-эксперт	 Дюкеева А.Ю.
	инициалы, фамилия

Земельный участок		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1303	
4.1	Доверительное управление	
вид:	06.03.2020 14:55:16	
дата государственной регистрации:	69:35:0000009:1303-69/173/2020-9	
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" "Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Основание государственной регистрации:	
основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом Рентный "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом Рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом Рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом Рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом Рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>	

Ведущий
Специалист-эксперт



Александр А. Ю.
инициалы, фамилия

Корень А. Ю.

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1303	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист 4



Верущий		Алексеева А.Ю.
Специалист-эксперт		
Полное наименование должности		подпись

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

Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 5

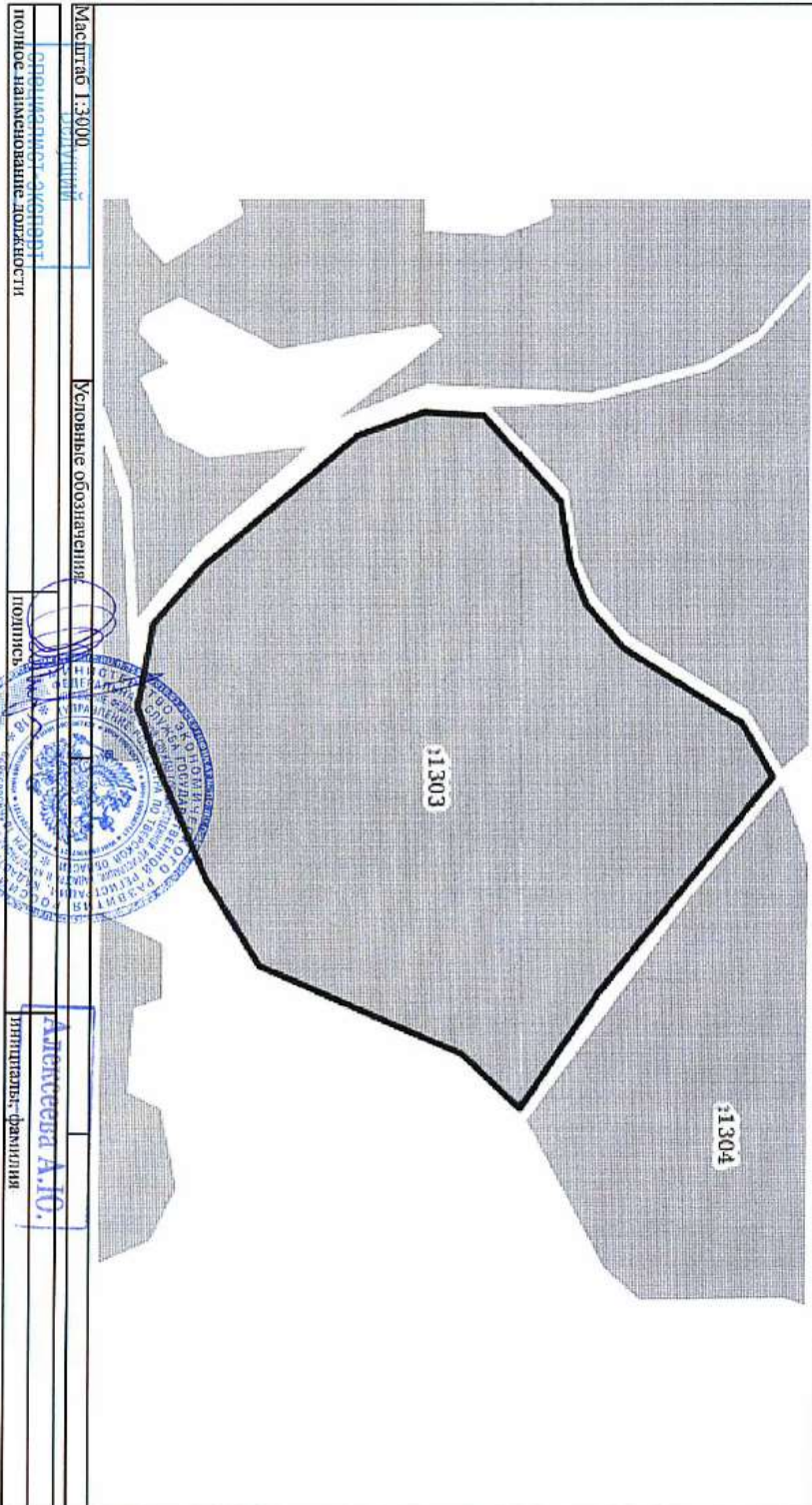
Земельный участок
 вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Кадастровый номер: 69:35:0000009:1303

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000

Ключевые обозначения

Сведения об акте

подпись

Агентсеева А.Ю.
инициалы, фамилия

A handwritten signature in blue ink is written over a blue circular official stamp. The stamp contains text in Russian, including 'Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии' (Federal Agency for Technical Regulation and Metrology).

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
 коллегия заместителей главы регистрационного отдела

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 выписки: 5

6 марта 2020г.	Кадастровый номер:	69.35.0000009:1295
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. Матренино. Участок находится примерно в 30 м. по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.	
Площадь, м2:	74946 +/- 2395	
Кадастровая стоимость, руб.	212846,64	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Заяв Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого инвестиционного фонда рентного "Кременоторье" под управлением ООО "УК"Трайта Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523	

Заместитель	
Начальника отдела	подпись
М.П. 	инициала, фамилия
Журданова Е.В.	




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
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1295	



1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прямка Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1295-69/173/2020-11 06.03.2020 14:35:59
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	Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист 3

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

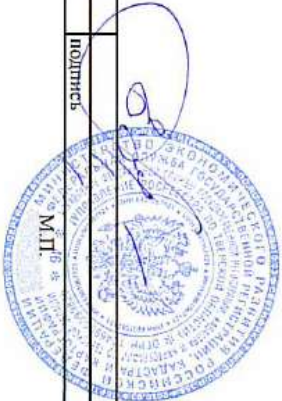
6 марта 2020г.

Кадстровый номер: 69:35:0000009:1295

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:35:39
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1295-69/173/2020-12
	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"Трагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>

Заместитель
Начальника отдела

Подпись



М.П.

инициалы, фамилия

Журавлёва Е.В.

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009-1295
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют

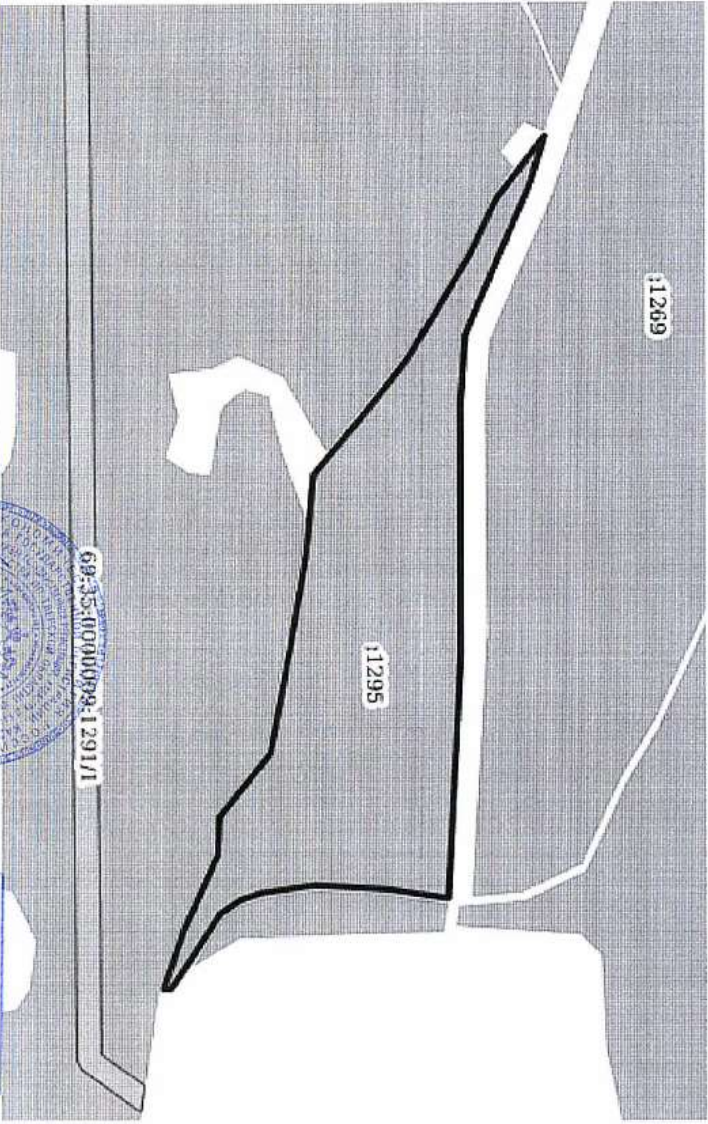




Заместитель начальника отдела	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ
	М.П.
	инициалы-фамилия
	Журдавіва Е.В.

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

Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1295	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:5000	Земельный участок	Региональное обозначение:	
полное наименование документа	начальник отдела	подпись	инициалы, фамилия
			
		М.П. 46 Ф	М.П. 46 Ф
		Журданова Е.В.	Журданова Е.В.




Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
налоговое подразделение отдела 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:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
6 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1299
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. Матренино, Участок находится примерно в 200 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.
Площадь, м ² :	77164 +/- 2431
Кадастровая стоимость, руб.:	219145,76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подучатель выписки:	Заец Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК "Гранд Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523

Ведущий Оценщик-эксперт	Подпись	Матковская А.М.	Инициалы, фамилия
полное наименование должности			



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
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1299	



1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК" Права Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1299-69/173/2020-8 06.03.2020 14:29:48
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

<div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block;">Ведущий</div>		<div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block;">Александр А.Н.</div>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист 3

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Катастровый 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 права 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"Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019

Вручий
Специалист-эксперт
полнос наименованіє должности

подпись

инициалы, фамилия



Кочетков Павел
[Handwritten signature and official blue circular stamp]

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
6 марта 2020г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
69:35:0000009:1299	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

Лист 4



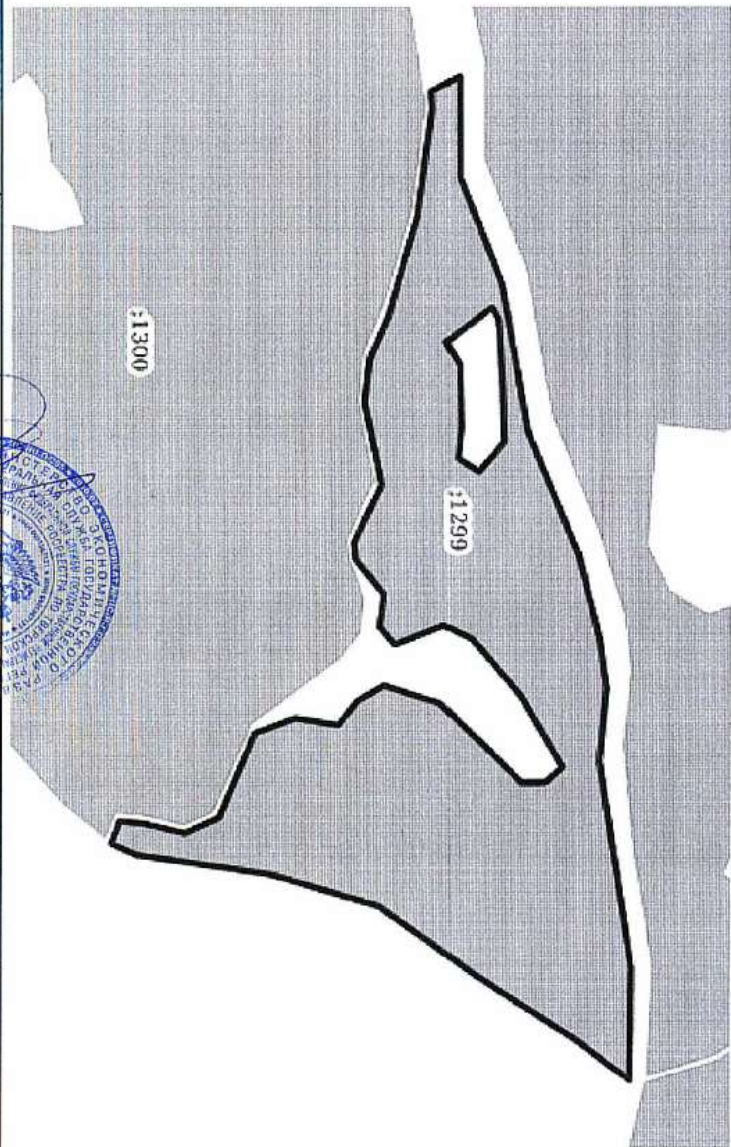
Венчский	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		



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

Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1299	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000		Ключевые обозначения:	
Средствами-дистант		Подпись	
Полное наименование должности		Инициалы, Фамилия	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
подполковник юстиции Сергей Владимирович

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 Лист 1
		вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1 : 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
6 марта 2020г:	Кадастровый номер:	69.35.0000009:1274		
	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 прыжке, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Коглованское, д. Матреново.		
	Площадь, м2:	88388 +/- 2601		
	Кадастровая стоимость, руб:	251021.92		
	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
	Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
	Особые отметки:	данные отсутствуют		
	Получатель выписки:	Защ. Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК"Трама Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов и счетов дело владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

Заместитель начальника отдела	Подпись	Инициалы, фамилия
		Журавлёва Е.Д.
		М.П.

Копия выписки



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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1274	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Трагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1274-69/173/2020-8 06.03.2020 12:35:24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Кочуров Сергей


Заместитель начальника отдела		 М.П.	Журавлёва Е.В.	
полное наименование должности			подпись	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: 69:35:0000009:1274

4.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 06.03.2020 12:35:24</p> <p>номер государственной регистрации: 69:35:0000009:1274-69/173/2020-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "УК"Трагма Капитал", ИНН: 7718381523, ОГРН: 1067746469658</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p>	<p>Изменения и дополнения вносить в Правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносить в Правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносить в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносить в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносить в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносить в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Заместитель

подпись

М.П.



Журданова Е.В.



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов	Всего разделов: 3
Выписки: 5	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1274
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют

Лист 4



Заместитель начальника отдела	подпись	М.П.	Журдавлёва Е.В.
Полное наименование должности			
инициаль, фамилия			

Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

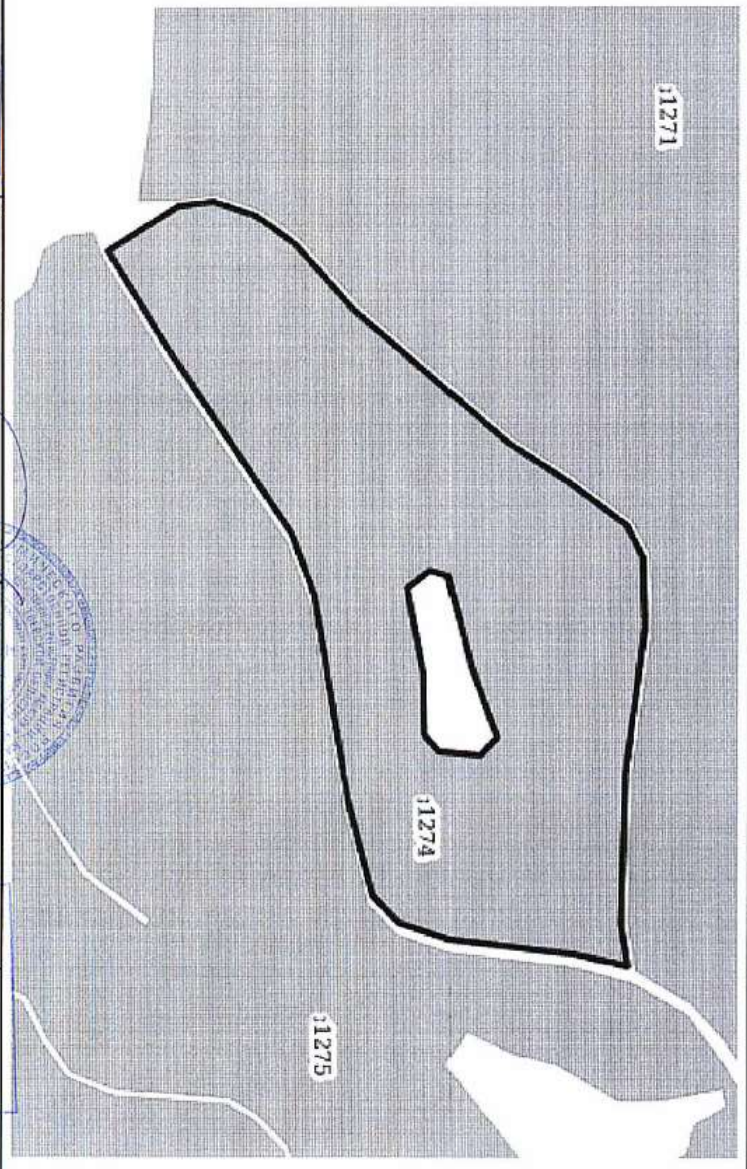
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Кадастровый номер: 69:35:0000009-1274

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000

Заготовитель: Муниципальное образование «Жуковский район»

Ключевые обозначения:

полное наименование должности: инженер

подпись: [Handwritten Signature]

М.П. [Official Seal]

инициалы, фамилия: Жуковский Е.В.

Копия выписки

[Handwritten Signature]

[Official Seal]

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

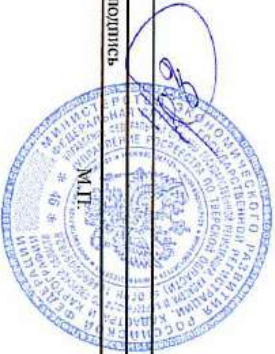
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1270
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. Матренино, Участок находится примерно в 600 м. по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-н Удомельский, с/п. Котлованское, д. Матренино.
Прощадь, м2:	112916 +/- 2940
Кадастровая стоимость, руб:	320681,44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Способы отписки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Защ Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владыцына инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Триумф Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

Заместитель			
начальника отдела			
полное наименование должности	полном.		инициалы, фамилия



Журавлёва Е.В.



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.			
Кадастровый номер: 69.35.0000009:1270			



1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК"Тригма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69.35:0000009:1270-69/173/2020-8 06.03.2020 12:25:39
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:		

<p>Заместитель</p> <p>начальника отдела</p> <p style="text-align: center;">  </p>	<p>Журавлёва Е.В.</p> <p>инициалы, фамилия</p>
<p>полное наименование должности</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p>	

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:	69:35:0000009:1270		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 12:25:39	
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1270-69/173/2020-9	
	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"Прага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	<p>Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентам "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентам "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>	

Лист 3

Заместитель	начальника отдела	подпись	инициалы, фамилия
			Журалёва С.В.
полное наименование должности		М.П.	



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
6 марта 2020г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1270
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

Лист 4

Кочуров


Заместитель начальника отдела	подпись	М.П.	Журавлёва Е.В.
полное наименование должности			инициалы, фамилия



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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1298
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. Матренино, Участок находится примерно в 1400 м. по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.
Площадь, м2:	126016 +/- 3106
Кадастровая стоимость, руб.:	35 7885,44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заявитель Викторова (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК "Гарма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов Дето владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523

Ведущий	Специалист-эксперт
Подпись	Подпись
Александр А.Ю.	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 листов выписки: 5
6 марта 2020г.		
Кадастровый номер: 69:35:0000009:1298		



1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прима Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1298-69/173/2020-8 06.03.2020 14:25:28
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:		

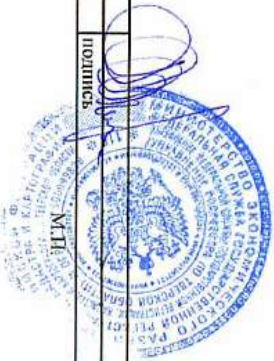
Ведущий	подпись	Алексеева А.Ю.
Специалист-эксперт		инициалы, фамилия
полное наименование должности		



Земельный участок		
Вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.		
Кадастровый номер: 69-35-0000009-1298		

4.1	Вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление 06.03.2020 14:25:28 69-35-0000009-1298-69/173/2020-9 Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027 ООО "УК"Тратма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658 Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рента "Красногорье", Выдан 27.10.2011 Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рента "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012 Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рента "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012 Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рента "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратма Капитал", № 3, Выдан 05.11.2012 Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рента "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013 Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рента "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014 Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рента "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019
-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Специальность эксперта Велицкий	полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия Алексеева А.Ю.
------------------------------------	-------------------------------	---------	------	-------------------------------------



Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
6 марта 2020г.	Всего листов выписки: 5
Катастровый номер:	69:35:0000009:1298
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

Лист 4



полномочия, должность	подпись	инициалы, фамилия
Ведущий		Амурсева А.Ю.
полное наименование должности		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1298	
План (чрезж, схема) земельного участка			

Масштаб 1:60000

Специалист-эксперт

полное наименование должности

Колонные обозначения:

Подпись

Алексеева А.Ю.
инициалы, фамилия

Копия выписки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
подпись полномочного органа регистрации 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		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1297		
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. Матренино. Участок находится примерно в 1400 м. по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино, 133702 +/- 3199		
Площадь, м ² :	379713,68		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Категория земель:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Заяв. Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда Рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Трага Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523		
Подучетный выписки:			

Заместитель		Журавлёва Е.В.	
Начальника отдела		инициалы, фамилия	
полностью		М.П.:	
Полное наименование должности		инициалы, фамилия	

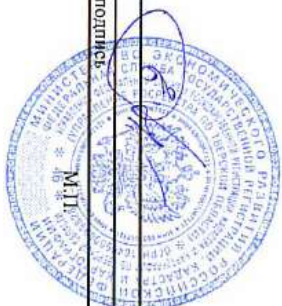


Раздел 2 Лист 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
6 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1297

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Тригла Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1297-69/173/2020-8 06.03.2020 14:21:59
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	подпись	инициалы-фамилия	инициалы-фамилия



Журданова Е.В.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1297	
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Заместитель начальника отдела	подпись	инициалы, фамилия
		
М.П. 46-8		
Журденёва Е.В.		

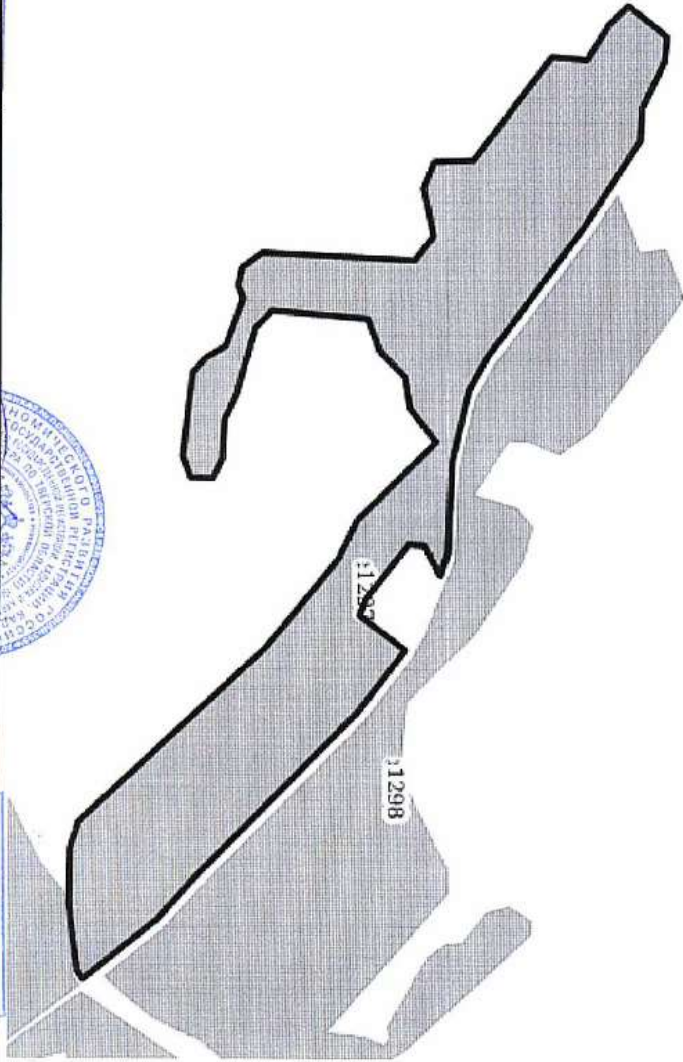


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1297	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:6000	Заместитель	Копониче обозначения:	
	начальника отдела		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия



Журданова Е.В.



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

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
внх объекта недвижимости		внх объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1302		
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000009		
Дата привнесения кадастрового номера:	27.07.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир д. Матренино. Участок находится примерно в 2200 м. по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.		
Площадь, м2:	143728 +/- 3317		
Кадастровая стоимость, руб.:	40818752		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Заяв. Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Тригла Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523		

Ведущий	Александр А.Ю.
Специалист-эксперт	инициалы, фамилия
Полное наименование должности	подпись



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

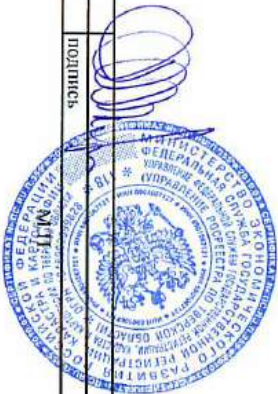
Раздел 2 Лист 2

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.		
Кадастровый номер: 69:35:0000009:1302		



1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК" Драйв Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета 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 доля в собственности 69:35:0000009:1302-69/173/2020-8 06.03.2020 14:44:09
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

			
Специалист-эксперт	подпись	инициаль, фамилия	Александр А.И.
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.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009-1302

4.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 06.03.2020 14:44:09</p> <p>номер государственной регистрации: 69:35:0000009-1302-69/73/2020-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "УК"Тратва Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратва Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратва Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратва Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратва Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тратва Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>
-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ведущий	Подпись	Инициалы, фамилия
отдельный экземпляр		Александр А.Ю.
Полное наименование должности		



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
6 марта 2020г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
69:35:0000009:1302	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

Лист 4



	подпись	
	инициалы, фамилия	
		
		

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

Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1302	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Масштаб 1:6000

Полное наименование должности: Инженер-кадастровый инженер

Подпись: [Подпись]

Инициалы, фамилия: А.ТРОФИМОВ А.Н.

Место: Копытные обозначения:

М.П. [Печать кадастрового инженера]

Копия выписки

[Подпись]

[Печать]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
полное наименование органа регистрации 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 разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	Кадастровый номер: 69:35:0000009:1289
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. Маренино, Участок находится примерно в 900 м. по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маренино.
Площадь, м2:	164978 +/- 3554
Кадастровая стоимость, руб:	468537,52
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"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для ведения сельскохозяйственного производства.
Получатель выписки:	Защ. Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельца инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда публично-правового управления ООО "УК"Тригла Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-договоров владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523

Заместитель начальника отдела	М.П.
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	Журавлёва Е.В.



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 листов выписки: 5
6 марта 2020:			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1289	



1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Тригма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1289-69/173/2020-8 06.03.2020 14:07:30
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	инициалы, фамилия
		Журавлёва 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.			
Катастровый номер:		69:35:0000009:1289	
Доверительное управление			
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:07:30	
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1289-69/173/2020-9	
	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"Трама Капитал", ИНН: 7718381523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Красногорье", Выдан 27.10.2011	
		Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентам "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012	
		Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентам "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012	
		Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Красногорье", № 3, Выдан 06.11.2012	
		Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Трама Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013	
		Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014	
		Изменения и дополнения вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019	

 М. Д.	 Журавлёва Е.В.
	
Заместитель начальника отдела	Заместитель начальника отдела
полное наименование должности	полное наименование должности
подпись	подпись
инициалы, фамилия	инициалы, фамилия




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:		69:35:0000009:1289	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
6 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

	
Заместитель начальника отдела	Журавлёва Е.В.
подпись	инициалы, фамилия
М.П.	
полное наименование должности	

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

Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 5

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1289	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Масштаб 1:5000

Замечания: Ключевые обозначения:

Инициалы, фамилия: Журавлёва Е.В.

Подпись: [подпись]

Подпись инициалы, фамилия: [подпись]

Ковалева Елена

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

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

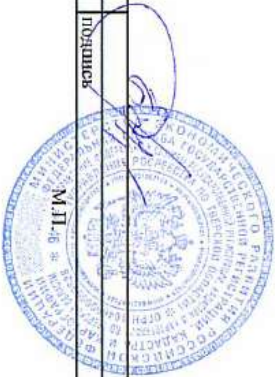
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69-35:0000009:1284
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. Матренино. Участок находится примерно в 1400 м. по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.
Площадь, м2:	178632 +/- 3698
Кадастровая стоимость, руб:	507314,88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заец Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладателю: Владелица инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда репнго "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прима Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523

Заместитель			
начальника отдела			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Журавлёва 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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1284	



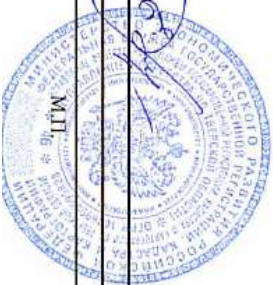
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Трайга Капитал", данные с которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1284-69/173/2020-8 06.03.2020 13:43:08
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

<p>Заместитель начальника отдела</p>	<p>подпись</p>	<p>Журданова Е.В.</p>
		
Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
6 марта 2020г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69-35:0000009:1284


4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 13:43:08
	номер государственной регистрации:	69-35:0000009:1284-69/173/2020-9
	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"Трагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019

Заместитель начальника отдела	подпись	М.П.	Журавлёва Е.В.
полное наименование должности			инициалы, фамилия



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 2020г.		Кadaстровый номер: 69:35:0000009-1284	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Заместитель начальника отдела	подпись	инициалы, фамилия
		
М.П.		

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

Раздел 3 Лист 5

Описание местоположения земельного участка

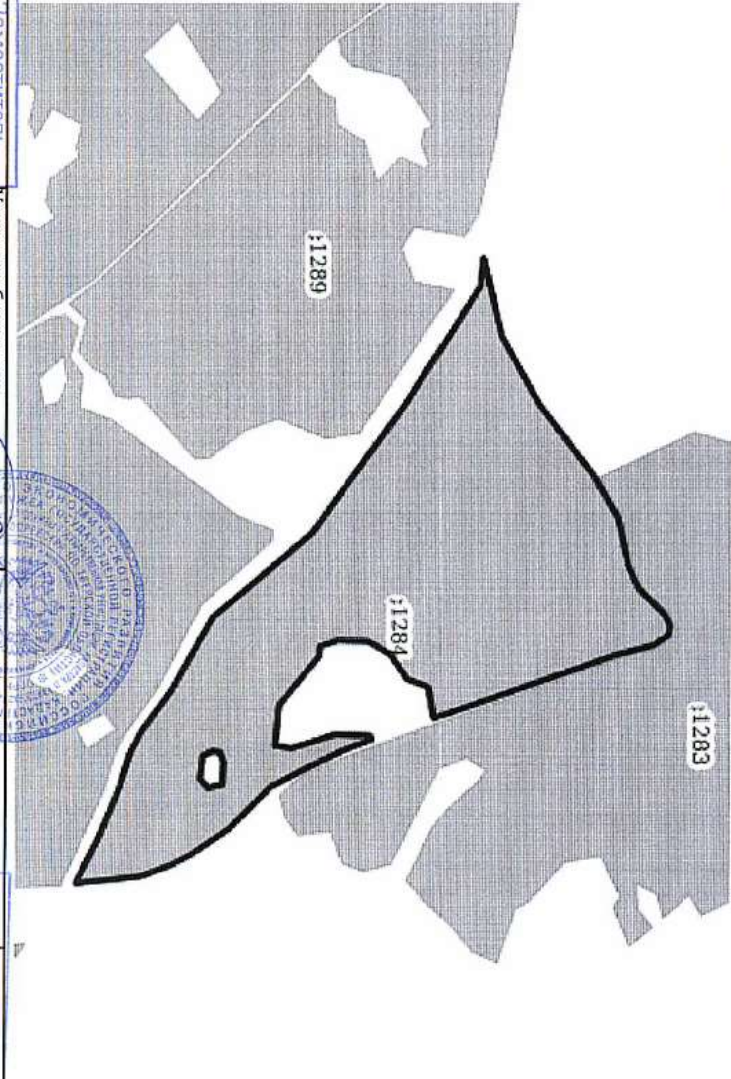
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Кадастровый номер: 69:35:0000009:1284

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:7000	Заместитель	Условные обозначения:
	Начальника отдела	
Полное наименование должности	Подпись	инициалы, фамилия
		Журданова Е.В.



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

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

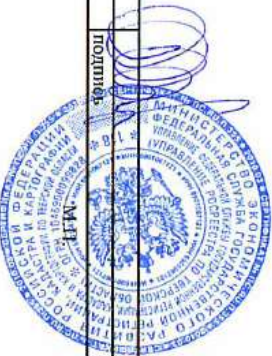
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69.35.0000009.1300
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. Матренино, Участок находится примерно в 2000 м. по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.
Площадь, м ² :	199456 +/- 3908
Кадастровая стоимость, руб.:	566455,04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости именуются "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заявитель Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Трама 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

Ведущий	
Специалист-эксперт	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	Александр А Ю
	инициала, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристик и зарегистрированных прав 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 2020:			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1300		



1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК "Права Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельца инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля/я собственность 69:35:0000009:1300-69/173/2020-8 06.03.2020 14:40:49
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

			
Полное наименование должности	Подпись		инициалы, фамилия

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Катастровый номер:		69:35:0000009:1300	
4.1			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:40:49		
номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1300-69/73/2020-9		
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"Трагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658		
основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентами "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>		
<p style="text-align: center;">Ведущий</p> <p style="text-align: center;">Специалист-эксперт</p>		<p style="text-align: center;">М.П.</p> <p style="text-align: center;">подпись</p>	
<p style="text-align: center;">полное наименование должности</p>		<p style="text-align: center;">инициалы, фамилия</p>	
		Александр А.М.	




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 69-35-0000009-1300			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4



Ведущий			
Специалист-эксперт			
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия



М.П.

Давыдова А.Ю.

инициалы, фамилия

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

Раздел 3 Лист 5

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3

Всего листов раздела 3: 1

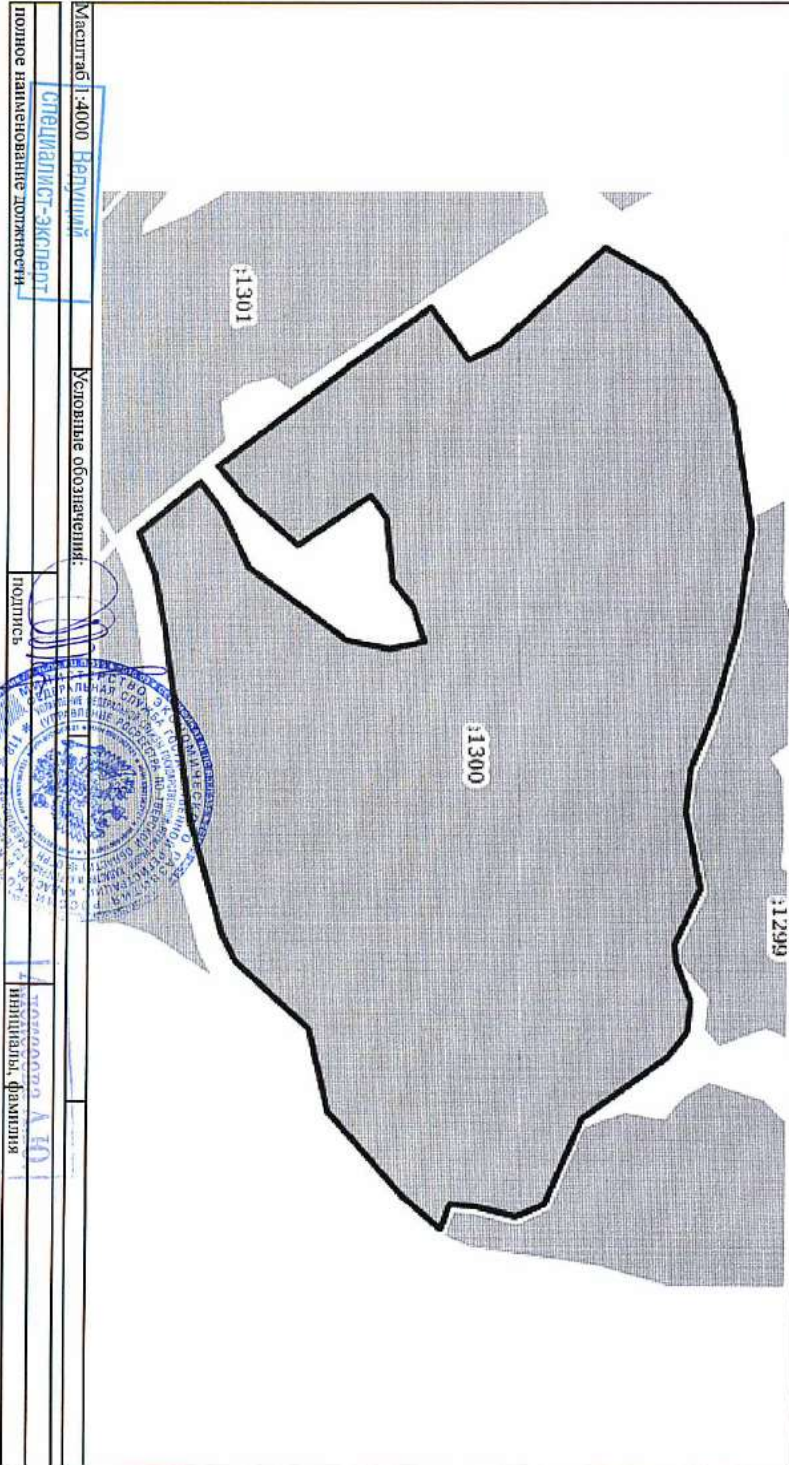
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Кадастровый номер: 69:35:0000009:1300

План (чертеж, схема) земельного участка



Корина В. В. [Official seal and signature]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
филиал имени Юрия Гагарина

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:

Рядовая 1 Лист 1			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Рядовая 1	Всего листов рядовой 1: 1	Всего рядовая: 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. Митрофаново. Участок находится примерно в 1500 м. по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-н. Удомельский, с/п. Копляновское, д. Митрофаново. 275702 +/- 494		
Площадь, м ² :	782993,68		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Категория земель:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Статус записи об объекте недвижимости:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешения использования: Для ведения сельскохозяйственного производства.		
Общие отметки:			
Получатель выписки:	Заявитель Викторина (представитель, правообладатель). Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК "Приват Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев. ИНН: 7718581523		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Заместитель начальника отдела		Журданова Е.В.
		М.П.




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
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадестровый номер:		69:35:0000009:1283	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рейтинго "Красногорье" под управлением ООО "УК"Гарант Капитал", данные о которых устнавляются 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		М.П.	Журдагыёва Е.В.
начальника отдела			
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			
Кадастровый номер: 69:35:0000009:1283			

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 13:36:54
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1283-69/173/2020-9
	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 реитинг "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реитинг "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реитинг "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 реитинг "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 реитинг "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 реитинг "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 реитинг "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.

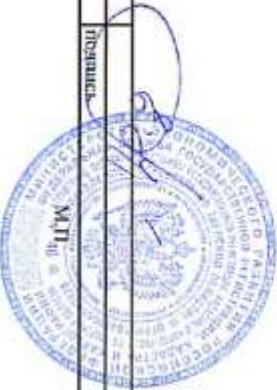



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1283		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, прав, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4



Заместитель			
Начальника отдела			
Подпись		инициалы, фамилия	



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

Описание местоположения земельного участка

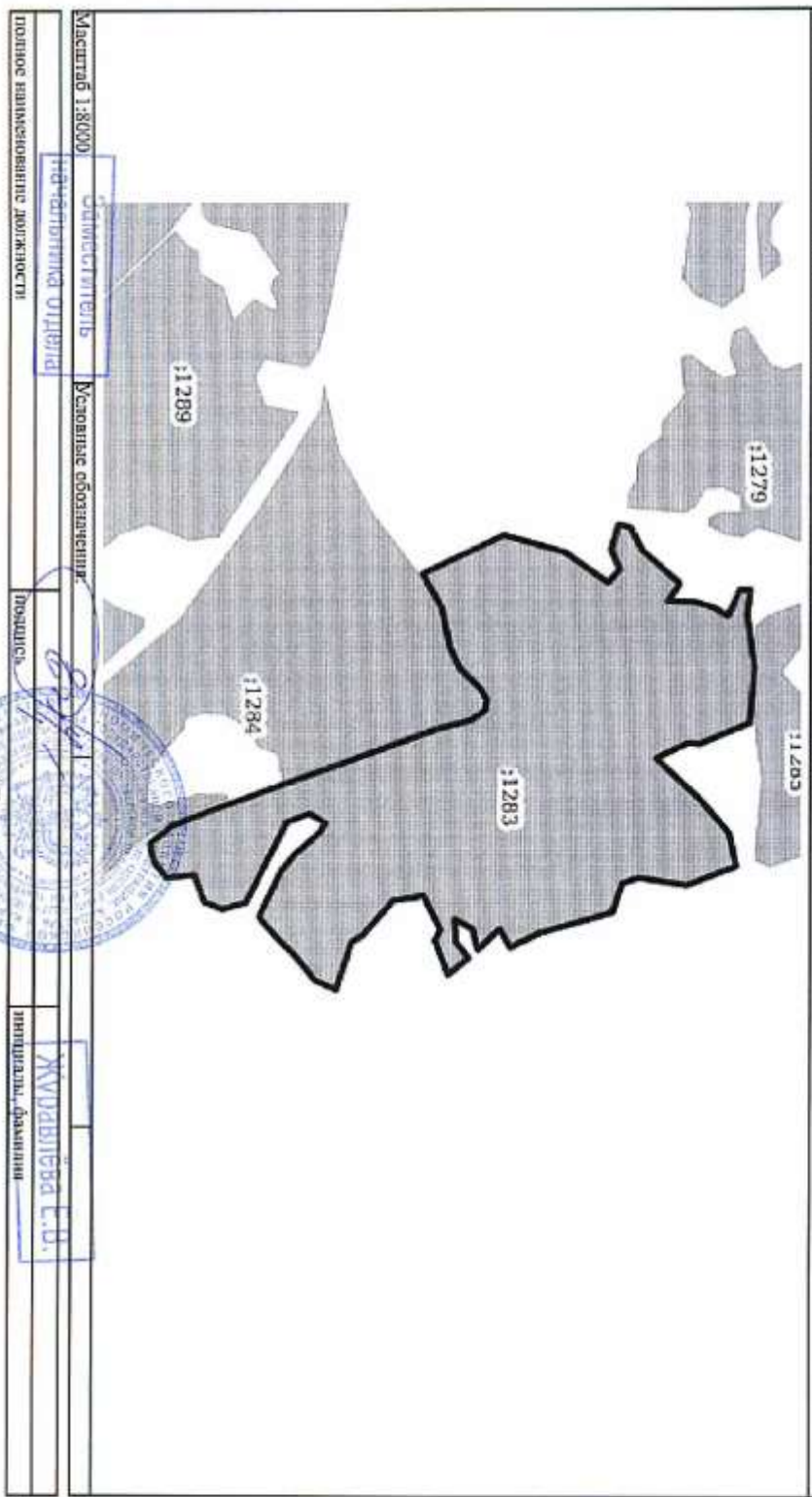
Лист 3 Лист 5

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



Кочетков Сергей

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
Исполнение обязанностей главы регистрационного отдела

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	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.				
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. Угловик 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"			
Обоиме отчужден:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Зачет Antonina Viktorovna (представителя, правообладателя), Правообладатели: Владетели инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рейтингового "Красногорье" под управлением ООО "УКТ Грейд Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523			

Заместитель регистратора отдела			М.П.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Журавлёва Е.В.




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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Лист 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кодостровый номер:		69:35:0000009:1286	

1	Примобладатель (правообладатель):	1.1	Выделены инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорск" под управлением ООО "УК"Трага Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных данных счетов выделенных инвестиционных пая в реестре владельцев инвестиционных пая и счетов депо выделенных 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	 Журнал Е.В
 Подпись	 Инициалы Фамилия
 М.П.	
ПОЛНОЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ 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.			
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 рентный "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "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 рентный "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 рентный "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 рентный "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 рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>

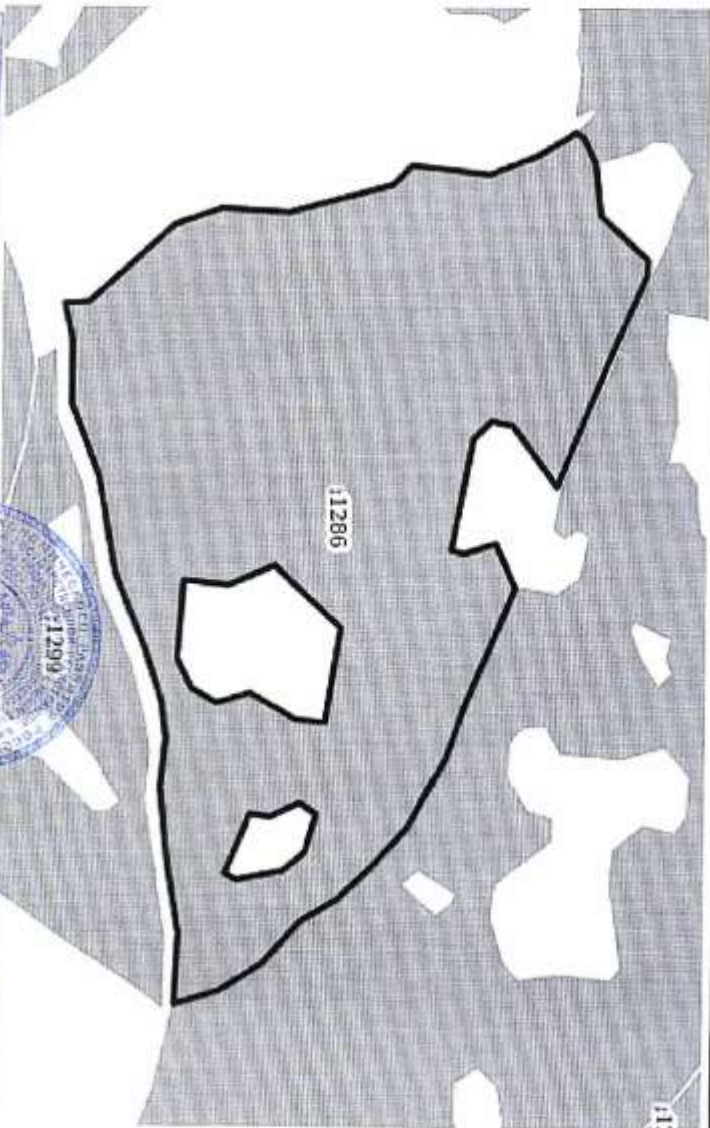
Заместитель начальника отдела	подпись:	инициалы, фамилия
М.П.	Журавлёва Е.В.	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



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

Лист 3 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов: 3
6 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1286	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб: 1:6000	Заместитель	Основание обоснования:
	начальника отдела	
Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Жуляева Е.В.

Ковалев

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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1288	



1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК Траста Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1288-69/173/2020-8 06.03.2020 13:57:10
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

<div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block;">Заместитель начальника отдела</div>	
<div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block;">Журавлёва Е.В.</div>	<div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block;">М.П. № 8</div>
Полное наименование должности	Подпись
Инициалы, фамилия	

Земельный участок		Лист 3	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	
Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 5	
6 марта 2020г.		Всего листов раздела: 3	
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1288	
4.1		Доверительное управление	
вид:	дата государственной регистрации:	06.03.2020 13:57:10	
номер государственной регистрации:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	69-35-0000009-1288-69/173/2020-9 Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации:	ООО "УК"Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
Прагма доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье", Выдан 27.10.2011		Изменения и допложения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентами "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012	
Изменения и допложения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012		Изменения и допложения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012	
Изменения и допложения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013		Изменения и допложения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014	
Изменения и допложения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019			

Заместитель начальника отдела	подпись:	Инициалы, фамилия
М.П.	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.		Катастровый номер: 69:35:0000009:1288	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4



Заместитель начальника отдела	 	Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Раздел 3 Лист 5

Описание местоположения земельного участка
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3

Всего листов раздела 3: 1

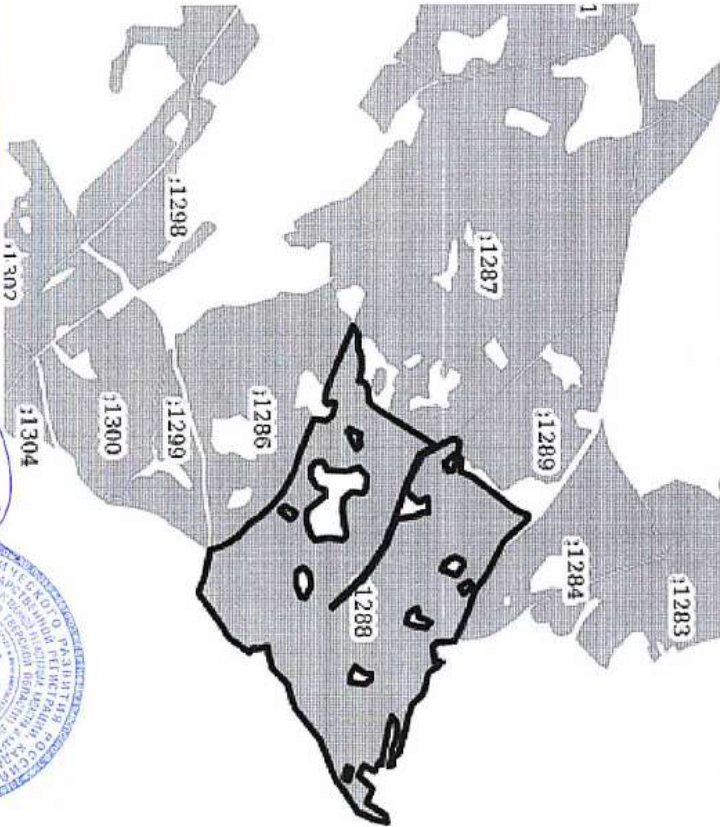
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Кадастровый номер: 69:35:0000009:1288

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:20000	Составитель: Удольные обозначения:	подпись:	инициалы, фамилия:
полное наименование должности:	начальник отдела		Журданова Е.В.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
подпись главного инженера отдела 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:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69.35.0000009:1287		
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. Матренино. Участок находится примерно в 50 м. по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Росийская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино, 878328 +/- 8200		
Площадь, м ² :	2494451.52		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Категория земель:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Зем. Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красноегорье" под управлением ООО "УК "Трама 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		
Подучастье выписки:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Заместитель начальника отдела		Журавлёва Е.В.
		М.П.




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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1287	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельца инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Права Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 69:35:0000009:1287-69/173/2020-8 06.03.2020 13:53:11
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



	
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициала, фамилия

Журавлёва Е.В.

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
6 марта 2020:		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1287	

Лист 3

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 13:53:11
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1287:69/173/2020-9
	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"Трама Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трама Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019

Заместитель начальника отдела	М.П.	Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

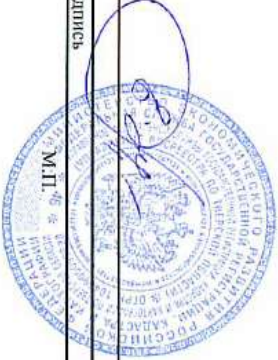


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.		Кадастровый номер: 69:35:0000009:1287	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4



Заместитель Начальника отдела	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		



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

Раздел 3 Лист 5

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов: 3

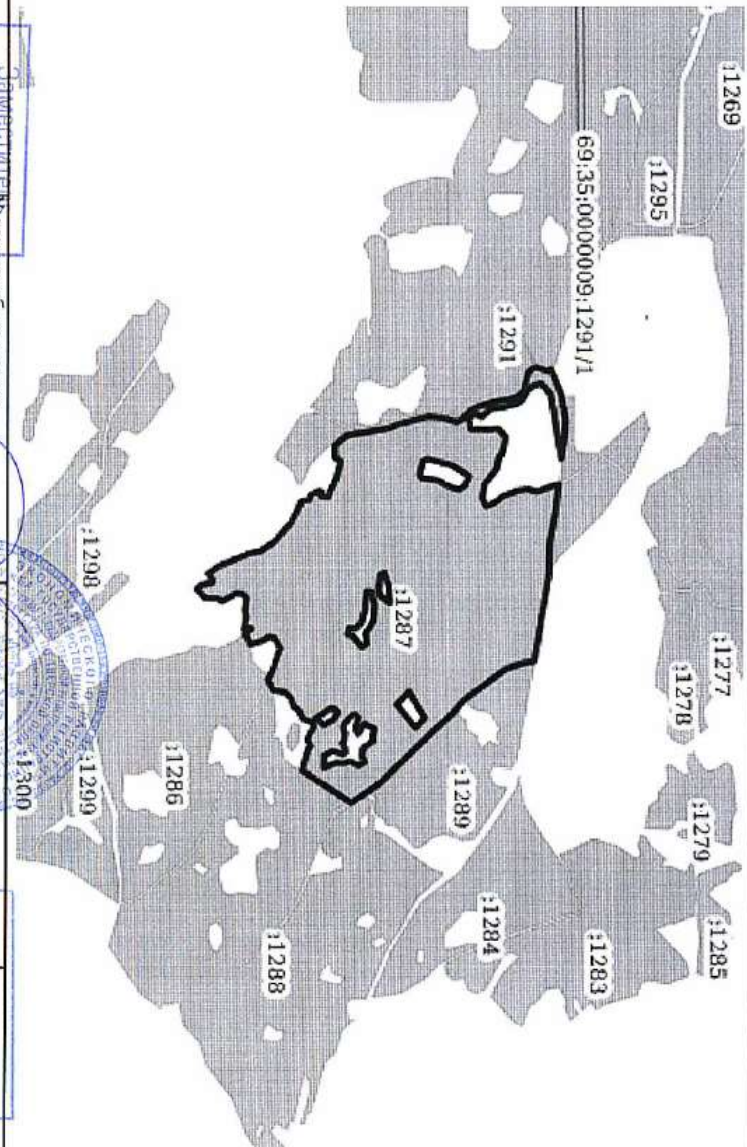
Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Катастровый номер:

69:35:0000009:1287

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000

Самостоятельное обозначение:

начальника отдела

полное наименование должности

подпись

М.П.

инициалы, фамилия

Журавлёва Е.В.

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

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 5
6 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69-35:0000009:1301		
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. Матренино. Участок находится примерно в 2100 м. по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Матренино.		
Площадь, м2:	73277 +/- 2369		
Кадастровая стоимость, руб:	208106,68		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Заяв. Антонина Виктория (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорск" под управлением ООО "УК"Трайта Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7713581523		

специалист-эксперт	подпись:	инициалы, фамилия
Ведущий		Антонова А.Ю.
полное наименование должности		




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 листов выписки: 5
6 марта 2020:			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1301	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением ООО "УК"Гранка Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов Дедо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1301-69/173/2020-8 06.03.2020 14:36:33
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Кочуров Евгений


<p>Ведущий</p> <p>СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p>	<p>Подпись</p> 
	<p>Инициалы, фамилия</p> <p>Александр А.Ю.</p>

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:	69:35:0000009:1301		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 14:36:33
	номер государственной регистрации:	69:35:0000009:1301-69/173/2020-9
	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"Трага Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трага Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трага Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трага Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трага Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014
		Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трага Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019

Ведущий	Инициалы, фамилия
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия
Подпись	Инициалы, фамилия



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: 69:35:0000009-1301
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист 4



Ведущий			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	ПОДПИСЬ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3

Всего листов раздела 3: 1

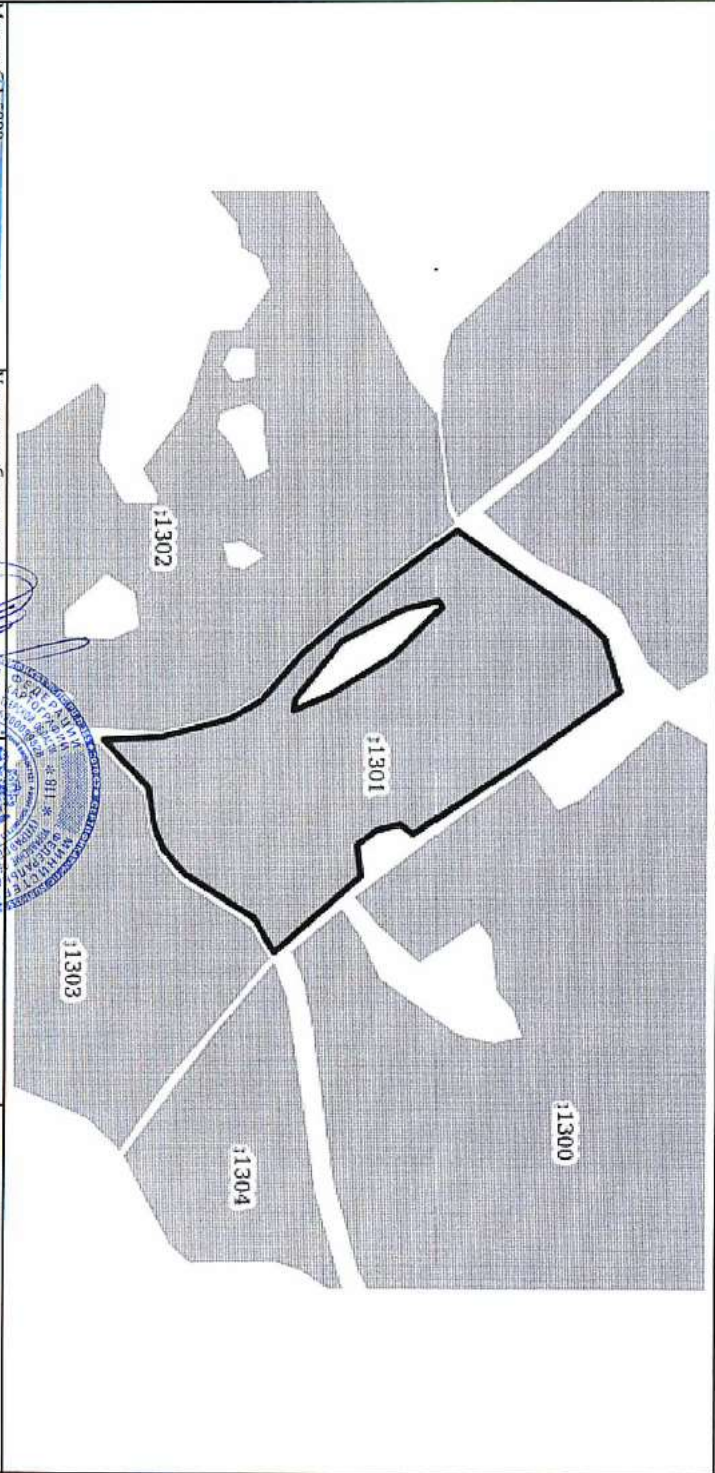
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

6 марта 2020г.

Кадастровый номер: 69:35:0000009:1301

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия



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 залесенные 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;
 - 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 №	S, кв. м	Кат.	РВИ
69-35-0000009-1224	100 486	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1225	139 273	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1226	204 667	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1227	96 509	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1228	77 122	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1230	706 648	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1232	382 571	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1233	326 365	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1234	67 227	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1236	298 008	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1238	171 400	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1240	229 879	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1241	62 080	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1242	213 712	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1245	93 540	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1247	126 560	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1251	89 375	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1252	212 778	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1253	424 339	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1254	41 263	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1255	164 560	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1256	123 147	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1257	132 368	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1259	49 759	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1260	164 252	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1261	138 011	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1262	149 008	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1263	70 637	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1264	130 366	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1265	506 651	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1269	185 445	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1270	112 916	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1271	743 160	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1274	88 388	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1275	321 000	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1277	72 516	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1278	55 700	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1279	62 430	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1280	16 551	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1282	45 175	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1283	275 702	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1284	178 632	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1286	289 396	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1287	878 328	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1288	759 064	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1289	164 978	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1291	1 130 093	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1293	173 167	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1294	39 796	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1295	74 945	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1297	133 702	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1298	126 016	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1299	77 164	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1300	199 456	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1301	73 277	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1302	143 728	с/х	для с/х производства
69-35-0000009-1303	71 748	с/х	для с/х производства



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
 - Веревоочный городок для детей
- Гостиничное размещение и ресторанное обслуживание
- Контактный зоопарк

Кочетков Сергей

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 Наволок.
- На территории охотхозяйства в высокий сезон будет работать около 500 человек о средней заработной платой 35 000 руб. в месяц.
- Ежегодный доход от деятельности предприятия будет достигать 100 млн. руб.

ОХОТА



Ковалев


Руководителю
Удомельского городского округа
Тверской области
Рихтер Р.А.

Уважаемый Рем Аркадиевич!

Довожу 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	100 486	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1225	139 273	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1226	204 667	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1227	96 508	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1228	77 122	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1230	706 648	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1232	392 571	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1233	326 365	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1234	67 227	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1236	298 008	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1239	171 400	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1240	229 679	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1241	82 080	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1242	213 712	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1245	93 540	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1247	125 560	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1251	89 375	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1252	212 778	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1253	424 339	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1254	41 263	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1255	164 560	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1256	123 147	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1257	132 368	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1259	45 759	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1260	164 252	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1261	138 011	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1262	149 008	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1263	70 637	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1264	130 366	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1265	506 651	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1269	185 445	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1270	112 916	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1271	743 160	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1274	88 388	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1275	321 000	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1277	72 516	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1278	55 700	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1279	62 430	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1280	16 651	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1282	45 175	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1283	275 702	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1284	178 632	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1286	289 396	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1287	878 328	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1288	759 064	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1289	164 978	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1291	1 130 093	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1293	173 167	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1294	39 796	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1295	74 046	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1297	133 702	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1298	126 016	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1299	77 164	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1300	199 456	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1301	73 277	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1302	143 728	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1303	71 748	с/х	для с/х производства

Колесников Р.А.


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;
- 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.

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

