УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
/Е.Н. Светлаков/

Отчет №3 – 01/10-2020/10
Об оценке справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу:

Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское

Дата оценки:
28 октября 2020 года
Дата составления отчета:
28 октября 2020 года

Заказчик:	ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Исполнитель:	ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2020

Сопроводительное письмо

28 октября 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №463 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма 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 область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское , которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 28 октября 2020 года.

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

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

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Оцениваемый объект (далее - «Объект оценки») и его состав:	1. Земельный участок общей площадью: 11 703+/-947 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:714 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская , р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (970 м на юго-восток), из земель совхоза «Знаменский» 2. Земельный участок общей площадью: 8 602+/-812 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:715 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (1 720 м на северо-запад), из земель совхоза «Знаменский» 3. Земельный участок общей площадью: 11 700+/-946 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:716 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира,

	расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская , р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (780 м на юго-восток), из земель совхоза «Знаменский» 4. Земельный участок общей площадью: 40 001+/-1750 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:719 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (примыкает с юго-востока), из земель совхоза «Знаменский» 5. Земельный участок общей площадью: 28 003+/-1464 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:722 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская , р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (460 м на север), из земель совхоза «Знаменский» 6. Земельный участок общей площадью: 23 002+/-1327 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:723 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (примыкает с севера), из земель совхоза «Знаменский» 7. Земельный участок общей площадью: 3 003+/-479 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:728 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская , р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (1 810 м на северо-запад), из земель совхоза «Знаменский» 8. Земельный участок общей площадью: 11 702+/-947 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:730 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская , р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (860 м на юго-восток), из земель совхоза «Знаменский» 9. Земельный участок общей площадью: 7 702+/-768 кв. м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:657

	Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 1 100 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 10. Земельный участок общей площадью: 18 165+/-1179 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:658 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 1 000 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 11. Земельный участок общей площадью: 18 207+/-1181 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:659 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 850 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 12. Земельный участок общей площадью: 18 200+/-1180 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:660 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 650 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 13. Земельный участок общей площадью: 10 702+/-905 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:661 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 1 100 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 14. Земельный участок общей площадью: 10 403+/-892 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства.

	Кадастровый номер: 69:34:0000020:665 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 150 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 15. Земельный участок общей площадью: 6 001+/-678 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:666 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 16. Земельный участок общей площадью: 14 303+/-1046 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:667 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 200 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 17. Земельный участок общей площадью: 40 104+/-1752 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:668 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 400 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 18. Земельный участок общей площадью: 29 608+/-1506 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:669 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 19. Земельный участок общей площадью: 46 603+/-1889 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:670 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское.

	Участок находится примерно в 650 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 20. Земельный участок общей площадью: 5 002+/-619 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:671 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 21. Земельный участок общей площадью: 35 802+/-1656 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:672 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 22. Земельный участок общей площадью: 28 506+/-1477 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:673 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 23. Земельный участок общей площадью: 14 005+/-1035 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:674 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 300 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 24. Земельный участок общей площадью: 14 006+/-1036 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:675 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 200 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 25. Земельный участок общей площадью: 26 202+/-1416 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:676 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 26. Земельный участок общей площадью: 49 400+/-1945 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,

	разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:677 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 27. Земельный участок общей площадью: 22 001+/-1298 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:678 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность: 69:34:0000020:714-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г 69:34:0000020:715-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г 69:34:0000020:716-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:719-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:722-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:723-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:728-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:730-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:657-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:658-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:659-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:660-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:661-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:665-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:666-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:667-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:668-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:669-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:670-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:671-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:672-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:673-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:674-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:675-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:676-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:677-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:678-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04, 07 сентября 2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива»

	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
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 №463 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	28 октября 2020 года
Дата составления отчета:	28 октября 2020 года
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	16 820 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	***16 820 000 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 раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным методом.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой

оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И

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

16 820 000 рублей

(Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей, ***без учета НДС***[1]

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:34:0000020:714	Знаменское	11 703+/-947	310 000
69:34:0000020:715	Знаменское	8 602+/-812	230 000
69:34:0000020:716	Знаменское	11 700+/-946	310 000
69:34:0000020:719	Знаменское	40 001+/-1750	1 060 000
69:34:0000020:722	Знаменское	28 003+/-1464	750 000
69:34:0000020:723	Знаменское	23 002+/-1327	610 000
69:34:0000020:728	Знаменское	3 003+/-479	80 000
69:34:0000020:730	Знаменское	11 702+/-947	310 000
69:34:0000020:657	Знаменское	7 702+/-768	200 000
69:34:0000020:658	Знаменское	18 165+/-1179	480 000
69:34:0000020:659	Знаменское	18 207+/-1181	480 000
69:34:0000020:660	Знаменское	18 200+/-1180	480 000
69:34:0000020:661	Знаменское	10 702+/-905	280 000
69:34:0000020:665	Знаменское	10 403+/-892	280 000
69:34:0000020:666	Знаменское	6 001+/-678	160 000
69:34:0000020:667	Знаменское	14 303+/-1046	380 000
69:34:0000020:668	Знаменское	40 104+/-1752	1 070 000
69:34:0000020:669	Знаменское	29 608+/-1506	790 000
69:34:0000020:670	Знаменское	46 603+/-1889	1 240 000
69:34:0000020:671	Знаменское	5 002+/-619	130 000
69:34:0000020:672	Знаменское	35 802+/-1656	950 000
69:34:0000020:673	Знаменское	28 506+/-1477	760 000
69:34:0000020:674	Знаменское	14 005+/-1035	370 000
69:34:0000020:675	Знаменское	14 006+/-1036	370 000
69:34:0000020:676	Знаменское	26 202+/-1416	700 000
69:34:0000020:677	Знаменское	49 400+/-1945	1 310 000
69:34:0000020:678	Знаменское	22 001+/-1298	590 000
Итого			16 820 000

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

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957 В.И. Светлаков

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 12
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 20
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 22
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 23
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 25
1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 26
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 27
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 27
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 27
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 42
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 73
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 73
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 73
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 82
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ. 82
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ. 83
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ. 83
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 91
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 94
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 95

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №463 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1. Земельный участок общей площадью: 11 703+/-947 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:714 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская , р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (970 м на юго-восток), из земель совхоза «Знаменский» 2. Земельный участок общей площадью: 8 602+/-812 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:715 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (1 720 м на северо-запад), из земель совхоза «Знаменский» 3. Земельный участок общей площадью: 11 700+/-946 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:716 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская , р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (780 м на юго-восток), из земель совхоза «Знаменский» 4. Земельный участок общей площадью: 40 001+/-1750 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:719 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (примыкает с юго-востока), из земель совхоза «Знаменский» 5. Земельный участок общей площадью: 28 003+/-1464 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения

	сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:722 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская , р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (460 м на север), из земель совхоза «Знаменский» 6. Земельный участок общей площадью: 23 002+/-1327 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:723 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (примыкает с севера), из земель совхоза «Знаменский» 7. Земельный участок общей площадью: 3 003+/-479 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:728 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская , р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (1 810 м на северо-запад), из земель совхоза «Знаменский» 8. Земельный участок общей площадью: 11 702+/-947 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:34:0000020:730 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская , р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (860 м на юго-восток), из земель совхоза «Знаменский» 9. Земельный участок общей площадью: 7 702+/-768 кв. м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:657 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 1 100 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.

	10. Земельный участок общей площадью: 18 165+/-1179 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:658 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 1 000 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 11. Земельный участок общей площадью: 18 207+/-1181 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:659 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 850 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 12. Земельный участок общей площадью: 18 200+/-1180 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:660 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 650 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 13. Земельный участок общей площадью: 10 702+/-905 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:661 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 1 100 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 14. Земельный участок общей площадью: 10 403+/-892 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:

	69:34:0000020:665 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 150 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 15. Земельный участок общей площадью: 6 001+/-678 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:666 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 16. Земельный участок общей площадью: 14 303+/-1046 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:667 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 200 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 17. Земельный участок общей площадью: 40 104+/-1752 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:668 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 400 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 18. Земельный участок общей площадью: 29 608+/-1506 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:669 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес

	ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 19. Земельный участок общей площадью: 46 603+/-1889 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:670 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 650 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 20. Земельный участок общей площадью: 5 002+/-619 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:671 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 21. Земельный участок общей площадью: 35 802+/-1656 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:672 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 22. Земельный участок общей площадью: 28 506+/-1477 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:673 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 23. Земельный участок общей площадью: 14 005+/-1035 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:674 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 300 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 24. Земельный участок общей площадью: 14 006+/-1036 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения

	сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:675 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 200 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 25. Земельный участок общей площадью: 26 202+/-1416 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:676 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 26. Земельный участок общей площадью: 49 400+/-1945 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:677 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское. 27. Земельный участок общей площадью: 22 001+/-1298 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:34:0000020:678 Адрес: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность: 69:34:0000020:714-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г 69:34:0000020:715-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г 69:34:0000020:716-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:719-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:722-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:723-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:728-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:730-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:657-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:658-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:659-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:660-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:661-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:665-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:666-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:667-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:668-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:669-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:670-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г.

	69:34:0000020:671-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:672-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:673-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:674-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:675-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:676-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:677-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:678-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г.. На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04, 07 сентября 2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» 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
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Общая долевая собственность: 69:34:0000020:714-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г 69:34:0000020:715-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г 69:34:0000020:716-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:719-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:722-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:723-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:728-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:730-69/081/2020-8 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:657-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:658-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:659-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:660-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:661-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:665-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:666-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:667-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:668-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:669-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:670-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:671-69/081/2020-14 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:672-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:673-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:674-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:675-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:676-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:677-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:678-69/081/2020-14 от 07.09.2020 г. На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04, 07 сентября 2020 года Существующие ограничения (обременения) права:

	Доверительное управление 69:34:0000020:714-69/081/2020-9 от 07.09.2020 г 69:34:0000020:715-69/081/2020-9 от 07.09.2020 г 69:34:0000020:716-69/081/2020-9 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:719-69/081/2020-9 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:722-69/081/2020-9 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:723-69/081/2020-9 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:728-69/081/2020-9 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:730-69/081/2020-9 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:657-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:658-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:659-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:660-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:661-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:665-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:666-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:667-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:668-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:669-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:670-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:671-69/081/2020-15 от 04.09.2020 г. 69:34:0000020:672-69/081/2020-15 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:673-69/081/2020-15 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:674-69/081/2020-15 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:675-69/081/2020-15 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:676-69/081/2020-15 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:677-69/081/2020-15 от 07.09.2020 г. 69:34:0000020:678-69/081/2020-15 от 07.09.2020 г.. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523 ОГРН: 1067746469658
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 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
Действительная дата оценки:	28 октября 2020 года
Дата составления отчета:	28 октября 2020 года
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости объекта Оценщику не представлены
Осмотр	26 марта 2020 года
Допущения и ограничительные условия, использованные при	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;

проведении оценки.	объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Данная оценка производится с учетом следующего условия: Заказчиком планируется инвестирование средств на создание поместий рядом с озером Соломено, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков. На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе. Осмотр произведен 26 марта 2020 года. С даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Краткое наименование:
ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» 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: 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва
БИК: 044583685
к/с: 30101810600000000685

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Таблица 1

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г.	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

№ СМ-14/6174).	от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Срок действия Квалификационного аттестата продлен до 18 марта 2021 года. Согласно ПРИЛОЖЕНИЯ № 7 пункта 5 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440"О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году" Особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.; на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326
ОГРН 5077746845688 21 октября 2007 года.
ИНН:7716578807
Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться 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 до запятой.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

Данная оценка производится с учетом следующего условия:

Заказчиком планируется инвестирование средств на создание поместий рядом с озером Соломено, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков.

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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 04 сентября 2020 года

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

7)Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

9) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

10) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

11) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

12) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

13)Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

14) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

15) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

16) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

17) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

18) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

19) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

20) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

21) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

22) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

23) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

24) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

25) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

26) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года.

27) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

28) Обращение в Администрацию Торопецкого района, Тверской области

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010. Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010. Оценка стоимости объектов исторического имущества).

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

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

1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» 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

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 область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское

В таблице 2 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 2

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Москвы:	360 км
Инфраструктура:	средняя
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Наличие промышленных производств:	В отдалении
Темпы развития района:	Стабильные
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Рельеф	Спокойный
Форма	Правильная

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки записаны из правоустанавливающих документов.

В таблице 3 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 3

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы

1	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (970 м на юго-восток), из земель совхоза «Знаменский»»	69:34:0000020:714	11 703+/-947	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
2	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (1 720 м на северо-запад), из земель совхоза «Знаменский»	69:34:0000020:715	8 602+/-812	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
3	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (780 м на юго-восток), из земель совхоза «Знаменский»	69:34:0000020:716	11 700+/-946	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

4	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (примыкает с юго-востока), из земель совхоза «Знаменский»	69:34:0000020:719	40 001+/-1750	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
5	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (460 м на север), из земель совхоза «Знаменский»	69:34:0000020:722	28 003+/-1464	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
6	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (примыкает с севера), из земель совхоза «Знаменский»	69:34:0000020:723	23 002+/-1327	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

7	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (1 810 м на северо-запад), из земель совхоза «Знаменский»	69:34:0000020:728	3 003+/-479	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
8	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское (860 м на юго-восток), из земель совхоза «Знаменский»	69:34:0000020:730	11 702+/-947	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
9	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 1 100 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:657	7 702+/-768	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

10	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 1 000 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:658	18 165+/-1179	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года
11	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 850 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:659	18 207+/-1181	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

12	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 650 м по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:660	18 200+/-1180	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года
13	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 1 100 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:661	10 702+/-905	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

14	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 150 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:665	10 403+/-892	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года
15	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское	69:34:0000020:666	6 001+/-678	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

16	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 200 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:667	14 303+/-1046	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года
17	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 400 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:668	40 104+/-1752	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

18	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:669	29 608+/-1506	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
19	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 650 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:670	46 603+/-1889	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
20	Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:671	5 002+/-619	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

21	Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:672	35 802+/-1656	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
22	Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:673	28 506+/-1477	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
23	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 300 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:674	14 005+/-1035	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

24	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Знаменское. Участок находится примерно в 200 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:675	14 006+/-1036	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
25	Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:676	26 202+/-1416	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
26	Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:677	49 400+/-1945	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
27	Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское.	69:34:0000020:678	22 001+/-1298	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

Данные земельные участки входят в массив участков, которые предназначены для создания поместий рядом с озером Соломено. Данный проект представлен в приложении №2 к данному отчету.

Концепцией проекта предусмотрено создание нескольких автономных поселков с участками под поместья. Средняя площадь участка составит около 1 гектара.

Что такое поместье - это участок земли не менее одного гектара, на котором человек своими руками высаживает лес, сад, живую изгородь, копает пруд, колодец, строит дом, беседку,

баню, обустраивает места отдыха, закладывает огород. Для создания родового поместья достаточно одного гектара. Один гектар – это не мистическое число, а рациональное.

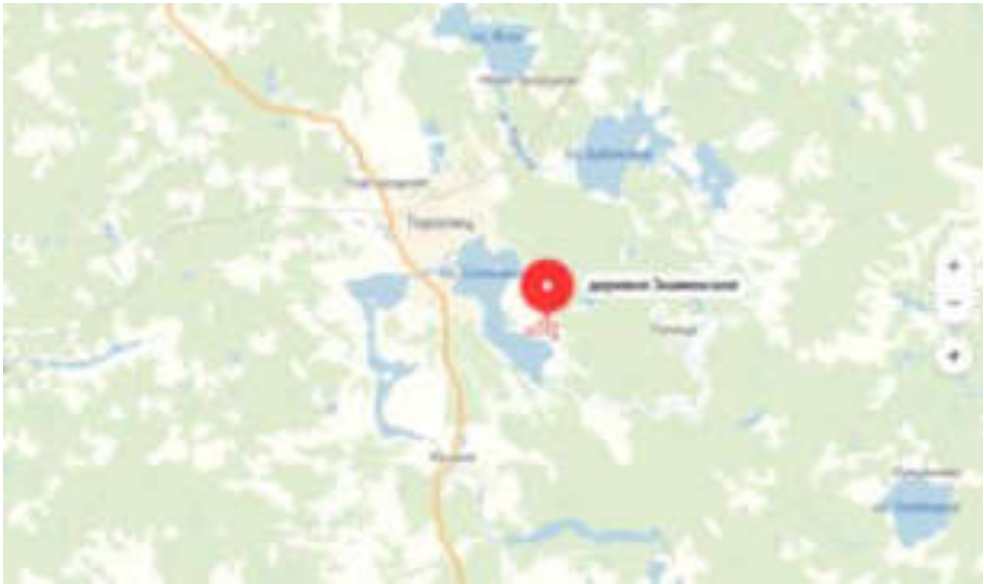
Для жизни в поместье не нужно переводить участки в дорогие категории: ИЖС или дачное строительство. Их можно делать на участках ЛПХ (личное подсобное хозяйство)

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

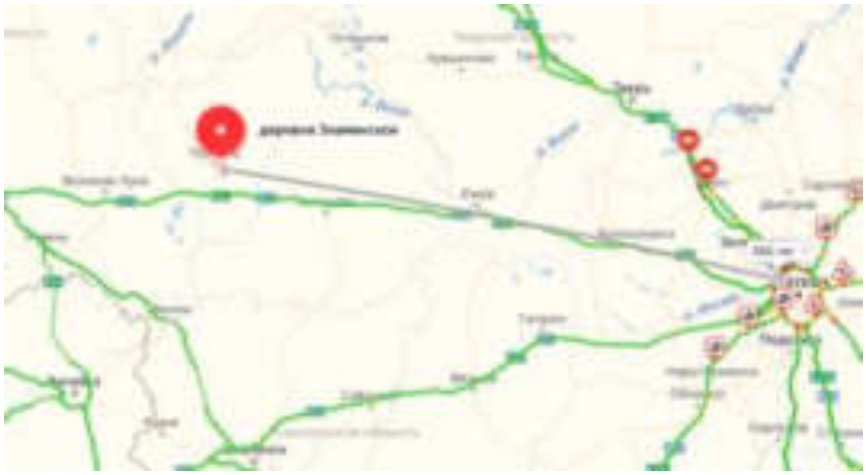
Оценивать данные земельные участки, как только земли участвующие в севообороте, которых много в Тверской области, оценщик считает нецелесообразным.

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

Торо́пецкий райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Тверской области России.

Административный центр — город Торопец.

Площадь 3373 км².

Район расположен в западной части области, граничит:

на севере — с Новгородской областью, Холмский район,

на востоке — с Андреапольским районом,

на юге — с Западнодвинским районом,

на западе — с Псковской областью, Куньинский, Великолукский и Локнянский районы.

Основные реки — Западная Двина (по границе с Западнодвинским районом), Торопа, Кунья, Серёжа.

Много озёр, крупнейшие — Кудинское, Соломенное, Наговье, Яссы, Заликовское, Грядецкое.

На территории Торопецкого района осуществляют свою деятельность 15 крупных и средних предприятий различных форм собственности. За январь-декабрь 2006 года отгружено товаров собственного производства на сумму 635,8 млн руб.

Район пересекает Октябрьская железная дорога (линия Бологое—Соблаго—Великие Луки).

На юге — автомагистраль М9 «Балтия».

На территории Торопецкого района расположено более 80 памятников общероссийского культурного наследия и более 100 памятников регионального наследия, включенных в реестр памятников культурного наследия народов России.

Понизо́вское се́льское посе́ление — муниципальное образование в составе Торопецкого района Тверской области.

На территории поселения находится 21 населенный пункт. Центр поселения — деревня Понизовье.

Образовано в 2005 году, включило в себя территорию Понизовского сельского округа.

Нахождение: восточная часть Торопецкого района

Граничит:

на северо-западе — с Василевским СП

на северо-востоке — с Андреапольским районом, Хотилицкое СП и Андреапольское СП

на востоке — с Западнодвинским районом, Западнодвинское СП

на юге — с Речанским СП

на западе — с территорией городского поселения город Торопец

Основные реки — Западная Двина (по восточной границе), Торопа, Завля.

Основное хозяйство: СПК «Понизовский».

По переписи 2002 года — 925 человек.

На территории поселения находятся следующие населённые пункты[75]:

№	Тип нп	Название	Население (2002 год)
1	дер.	[illegible]	126
2	дер.	[illegible]	1
3	дер.	[illegible]	0
4	дер.	[illegible]	11
5	дер.	[illegible]	0
6	дер.	[illegible]	1
7	дер.	[illegible]	12
8	дер.	[illegible]	1
9	дер.	[illegible]	103
10	дер.	[illegible]	0
11	дер.	[illegible]	154
12	дер.	[illegible]	0
13	дер.	[illegible]	1
14	дер.	[illegible]	89
15	дер.	[illegible]	0
16	дер.	[illegible]	16
17	дер.	[illegible]	0
18	дер.	[illegible]	2

В 1998 году исключена из учетных данных деревня Величково.

Ранее исчезли деревни: Амосово, Андроново, Гришино, Дарищенка, Ерофеево, Лашери, Пашково, План, Старина, Сурохново, Яхино и другие

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

Экономический обзор
Картина деловой активности за август 2020 года
Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП. Падение сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г1 в июле. Снижение ВВП по итогам 8 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,6% г/г.

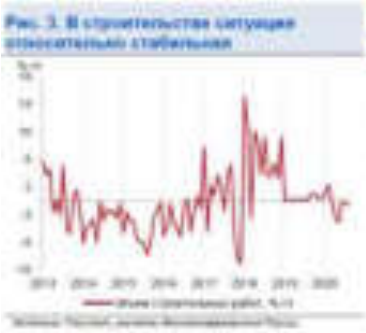
Поддержку восстановлению оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве.

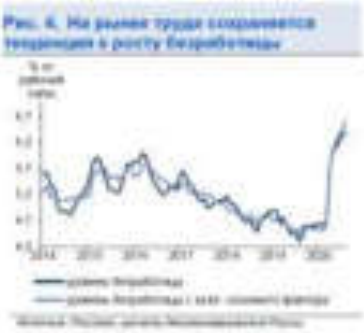
Снижение добычи полезных ископаемых в августе замедлилось (до -11,8% г/г по сравнению с -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ с 1 августа. В этих условиях также наблюдалось улучшение показателей смежных отраслей: так, сокращение грузооборота транспорта в августе замедлилось до -5,2% г/г с -8,3% г/г месяцем ранее, преимущественно за счет трубопроводного и железнодорожного транспорта.

Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле) за счет высоких показателей сбора зерновых и зернобобовых культур, а также сохранения позитивной динамики в животноводстве (см. врезку).

Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилось – до -2,7% г/г с -1,9% г/г2 в июле. Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в августе составило -4,1% г/г после -3,3% г/г в июле, при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Август 2020 года»). В строительном секторе в августе объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле.

Оборот платных услуг населению в августе оставался существенно ниже уровней прошлого года, при этом восстановление продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее).





Рынок труда

В августе на рынке труда продолжилась стабилизация ситуации. Рост уровня безработицы в августе замедлился – до 6,4% от рабочей силы с 6,3% в июле (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA3 и 6,4% SA в августе и июле соответственно). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 149,2 тыс. человек (+3,1% м/м SA). Снижение численности занятого населения с исключением сезонного фактора составило -117,2 тыс. человек (-0,2% м/м SA) после -85,9 тыс. человек в июле. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 32,0 тыс. человек (0,0% м/м SA).

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в августе вышло на уровень аналогичного месяца прошлого года после сокращения в апреле–июле.

В августе замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. По состоянию на конец августа численность официально зарегистрированных безработных составила 3,6 млн. чел. по сравнению с 3,3 млн. чел. на конец июля (на 13 сентября – 3,7 млн. чел.). Среднедневной прирост показателя замедлился с 16,7 тыс. чел. в среднем в день в июле до 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе и 2,9 тыс. чел. в среднем в день в первой половине сентября. Соотношение

регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в августе превысило 70% (в июле – более 60%).

Июльская статистика по реальным заработным платам оказалась лучше ожиданий, несмотря на повышенные уровни общей и регистрируемой безработицы. Рост заработных плат в номинальном выражении ускорился до 5,7% г/г после 3,8% г/г в июне, в реальном выражении – до 2,3% г/г (0,6% г/г в июне).

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе ускорился до 4,4% с 4,0% г/г в июле.

В секторе растениеводства положительную динамику демонстрируют показатели сбора зерновых и зернобобовых культур, которые значительно превосходят высокие показатели прошлого года. По данным Росстата, по состоянию на 1 сентября, в хозяйствах всех категорий намолот на 18,5% превышает прошлогодний (месяцем ранее, по данным Росстата по сельскохозяйственным организациям4 – на 5,3%), при этом значительный рост наблюдается в центральных и восточных регионах.

По остальным сельскохозяйственным культурам фиксируется снижение показателей сбора, в основном обусловленное ухудшением показателей урожайности вследствие неблагоприятных погодных условий. Так, максимальное падение наблюдается по сахарной свекле (-48,2% к уровню прошлого года), чему способствовало, в том числе значительное сокращение посевных площадей в текущем году (на 19,0%) при перепроизводстве в 2019 году. Сбор подсолнечника сократился на 4,3% вследствие жаркой погоды и засухи в основных регионах выращивания культуры. Показатели сбора картофеля и овощей на 11,5% и 1,7% ниже уровней прошлого года.

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 17 сентября сохраняется положительная динамика в показателях сбора зерновых – рост на 15,3%. При этом сбор подсолнечника сократился на 26,9%, сахарной свеклы – на 44,0%.

В секторе животноводства также сохраняется положительная динамика. В отчетном месяце наблюдалось ускорение производства скота и птицы на убой (в живом весе) до 5,2% г/г с 3,3% г/г в июле. Производство молока второй месяц подряд растет темпом 1,3% г/г. Рост производства яиц замедлилось до 0,4% с 1,7% г/г месяцем ранее.

Рис. 5. Урожай зерновых превышают второй по величине урожай прошлого года

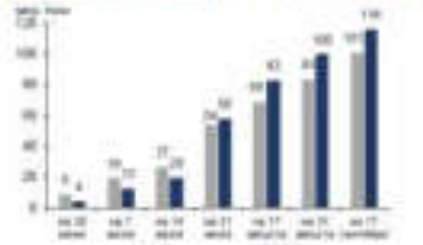


Рис. 6. В животноводстве сохраняется положительная динамика

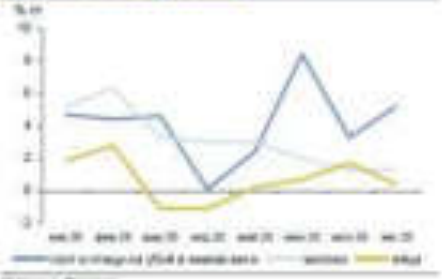


Таблица 1. Показатели деловой активности

	8 мес.	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
ВВП	-3,6*	-4,3*	-4,6*	-8,0	-5,9*	-8,9*	-9,5*	1,9	1,3
Сельское хозяйство	4,2	4,4	4,8	3,1	3,0	3,2	3,1	3,0	4,0
Строительство	-0,5	-0,6	-0,2	-1,7	-6,1	-3,1	-2,3	1,1	0,6
Розничная торговля	-8,1	-2,7	-1,9	-16,9	-7,1	-18,6	-22,6	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-6,2	-5,2	-8,3	-8,3	-8,6	-8,4	-6,0	-3,9	0,7
Промышленное производство	-4,6	-7,2	-8,0	-8,6	-8,4	-8,8	-8,6	1,6	3,3
Добыча полезных ископаемых	-7,2	-11,8	-16,1	-19,3	-14,2	-13,6	-3,3	6,0	2,9
добыча угля	6,5	5,5	-2,9	-7,2	-3,6	11,2	-6,9	-7,3	1,8
добыча сырой нефти и природного газа	-7,2	-12,0	-15,3	-19,3	-15,4	-14,3	-1,1	5,5	2,5
добыча металлических руд	0,8	0,8	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-23,9	-25,9	-38,0	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
Обрабатывающие производства	-2,0	-4,1	-3,3	-7,9	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6
пищевая промышленность	6,4	2,2	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	6,5	3,4
легкая промышленность	-3,5	-2,4	3,9	-10,0	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,8
деревообработка	0,0	-0,9	0,7	-6,2	-2,1	-6,4	-7,1	4,0	1,3
производство кокса и нефтепродуктов	-1,3	-8,5	-7,4	-3,0	-7,4	-4,1	0,7	4,6	2,2
химический комплекс	6,3	6,6	7,0	4,0	7,4	4,9	1,8	7,8	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-2,5	3,0	-4,7	-9,4	-5,2	-6,4	-13,7	3,0	4,2
металлургия	-3,9	-4,5	-4,2	-8,7	-5,3	-7,8	-12,9	2,2	2,4
машиностроение	-11,5	5,5	-3,1	-24,7	-16,1	-20,7	-34,3	-6,0	5,1
прочие производства	0,9	2,6	-8,8	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,0	-3,6	-2,9	-3,6	-4,8	-4,1	-1,5	-2,4	3,6
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов	-6,8	-6,8	-7,1	-8,6	-6,8	-10,9	-11,4	-1,2	-5,2

Источник: Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	8 мес.	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	–	–	2,3	-0,1	0,6	1,0	-2,8	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	–	–	2,8	-3,7	0,8	2,8	-6,2	1,7	–
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	–	–	5,7	3,8	5,8	4,8	1,0	8,8	10,5
в % к предыдущему периоду (SA)	–	–	2,1	-2,4	1,3	3,0	0,6	2,2	–
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	–	–	–	-8,0	–	–	–	5,2	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	–	–	–	-7,9	–	–	–	6,1	–
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	–	–	–	-7,7	–	–	–	3,1	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	–	–	–	-4,6	–	–	–	-2,4	–
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,8	-0,6	-0,8	0,3	-0,5	-0,3	-1,0
мес. чел. (SA)	75,6	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	–
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5	-2,2	-2,8	-2,1	-2,6	-2,1	-1,8	-0,2	-0,8
мес. чел.	70,6	70,5	70,2	70,3	70,1	70,0	70,2	71,3	71,9
мес. чел. (SA)	70,8	69,9	70,1	70,3	70,1	70,3	70,6	71,6	–
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,2	47,6	40,0	36,4	36,1	32,6	21,0	-4,1	-0,3
мес. чел.	4,2	4,8	4,7	4,5	4,8	4,5	4,3	3,5	3,5
мес. чел. (SA)	4,2	4,9	4,8	4,5	4,7	4,6	4,3	3,4	–
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,6	57,9	58,0	58,2	58,0	58,2	58,4	59,4	–
Уровень безработицы									
в% к рабочей силе (SA)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года В августе динамика промышленного производства улучшилась – до -7,2% г/г (по сравнению с -8,0% г/г в июле и -9,4% г/г в июне). **Основной вклад в восстановление промышленного производства внесдобывающий комплекс** (-11,8% г/г в августе после -15,1% г/г в июле) . В условияхпланового смягчения с 1 августа ограничений на добычу нефти в рамках соглашенияОПЕК+ темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат)замедлились до -13,1% г/г в августе после -16,3% г/г в июле. Улучшение динамикинаблюдалось и в добыче естественного природного газа (-

3,5% г/г в августе после -11,4% г/г в июле). **В то же время в обрабатывающей промышленности восстановление выпуска в августе приостановилось** (-4,1% г/г после -3,3% г/г в июле)**.** Ухудшение динамики в августе наблюдалось в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос, а также в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости. Темпы роста выпуска легкой промышленности в августе снова перешли в отрицательную область (-2,4% г/г) после двух месяцев позитивной динамики. Кроме того, в августе возобновилось падение производства легковых автомобилей (-30,0% г/г после +3,9% г/г в июле), которое происходит синхронно со снижением их продаж (-0,5% г/г в августе, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Вместе с тем в августе сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). Кроме того, продолжило замедляться падение выпуска строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции (до -3,9% г/г в августе после -4,7% г/г в июле). По оценке Минэкономразвития России, ухудшение динамики в отраслях обрабатывающей промышленности в августе носит компенсационный характер после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца», - отмечает заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова. По ее словам, «такое восстановление было обусловлено эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период «нерабочих дней», который сейчас близок к исчерпанию». «До конца 2020 г. Минэкономразвития России ожидает дальнейшего постепенного восстановления обрабатывающей промышленности за счет экспортно ориентированных отраслей и отраслей, ориентированных на внутренний потребительский спрос. В то же время производство инвестиционных товаров будет сдерживаться ожидаемым сохранением слабой инвестиционной активности во втором полугодии», - указала Полина Крючкова.

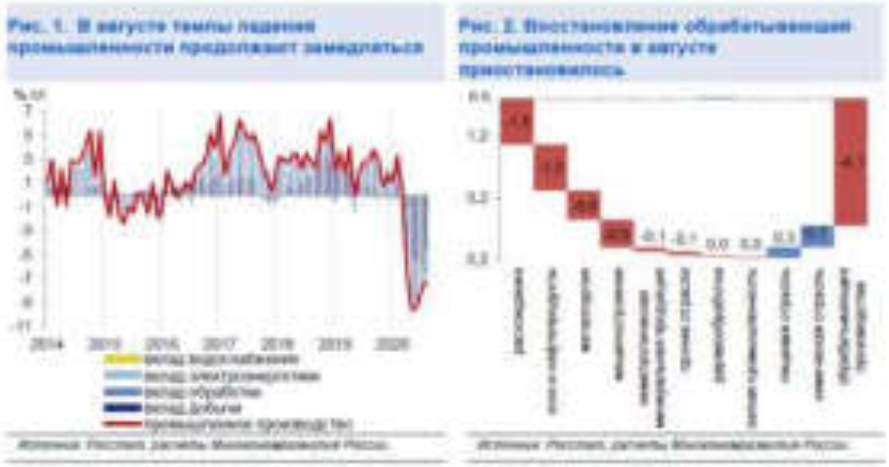


Таблица 1. Показатели промышленного производства*

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

Картина инфляции за август 2020 года

В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции за июль 2020 года»). Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA1 (0,38% м/м SA в июле).

Монетарная инфляция2 – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в августе ускорилась до 4,0% м/м SAAR3 (в июле 3,6% м/м SAAR), достигнув целевого ориентира Банка России.

Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне.

Инфляция в непродовольственном сегменте (с исключением сезонного фактора) **в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м SA** и 0,37% м/м SA соответственно). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давление на цены отдельных

товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

Рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) в августе замедлился до 0,20% м/м SA (0,24% м/м SA месяцем ранее). В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6 % м/м с 1,5 % м/м в июле). Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3 % м/м).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит **-0,1-0,0%**, что соответствует годовому темпу **3,6–3,7% г/г**. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

Рис. 1. Монетарная инфляция ускорилась, достигнув целевого уровня

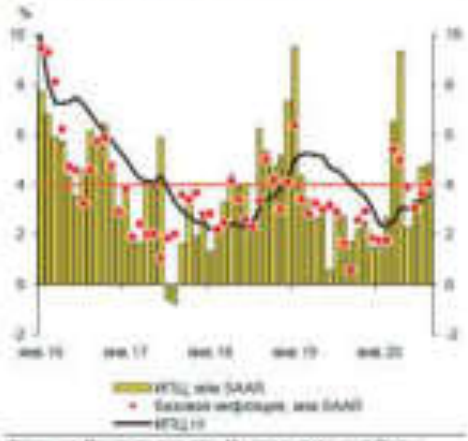


Рис. 2. Инфляция ускорилась во всех сегментах потребительского рынка

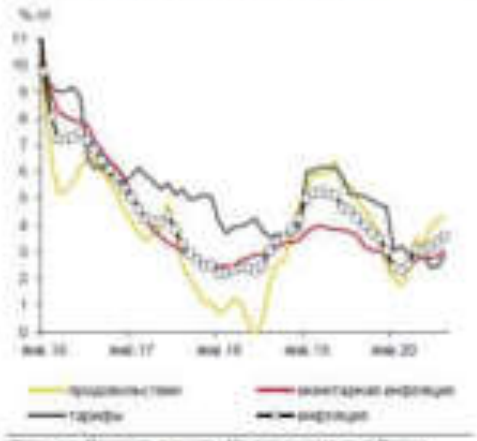


Таблица 1. Индикаторы инфляции

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

*оценка Минэкономразвития России

Источник: **Министерство экономического развития Российской Федерации**

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

Основные экономические и социальные показатели Тверской области

Основные показатели социально-экономического развития

Тверской области за 1 полугодие 2020 года

Наименование показателя	Январь-июнь 2020 года	В % к январю-июню 2019 года
Отгрузка промышленной продукции, млн руб.[1)]	196 701,3	93,7
в том числе по видам экономической деятельности:		
– добыча полезных ископаемых[1)]	525,7	108,1
– обрабатывающие производства[1)]	145 493,3	93,7
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха[1)]	46 455,7	92,2
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений[1)]	4 226,6	103,3
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн руб.[2)]	-	117,3
Общий объем услуг предприятий, зарегистрированных видом деятельности «Транспортировка и хранение», млн руб.	14 692,7	107,0
Общий объем услуг предприятий, зарегистрированных видом деятельности в области «Информации и Связи», млн руб.	6 269,3	107,2
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство», млн руб.[2)]	15 883,5	144,9
Инвестиции в основной капитал, млн руб.[2)]	26 711,6	85,8
Ввод жилья, тыс. кв. метров	222,3	87,4
Оборот розничной торговли, млн руб.[2)]	121 413,0	101,4
Оборот общественного питания, млн руб.[2)]	4 036,3	90,7
Объем платных услуг населению, млн руб.[2)]	27 608,0	90,7
Прибыль прибыльных крупных и средних предприятий, млн руб.	11 231,9	74,8
Финансовый результат (сальдо) по крупным и средним предприятиям, млн руб.	4 238,8	34,9
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, руб.	34 910	106,6
Задолженность по заработной плате на конец периода, млн руб.	76,9	64
– в т. ч. бюджетов всех уровней, млн руб.	-	-
Среднедушевые доходы в расчете на месяц, руб.	25 947[3)]	104,5[4)]
Реальные располагаемые денежные доходы, % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,1[4)]
Величина прожиточного минимума на душу населения за 2 квартал 2020 года, руб.	11 234	105,3[5)]
Рост потребительских цен на все товары и услуги, %	X	102,5
продовольственные товары, %	X	102,3
непродовольственные товары, %	X	103,1

Наименование показателя	Январь-июнь 2020 года	В % к январю-июню 2019 года
услуги, %	X	102,0
Уровень официально зарегистрированной безработицы на конец периода, %	2,5	1,7 п.п.
Доходы консолидированного бюджета, млн руб.	40 021,0	115,2
Расходы консолидированного бюджета, млн руб.	37 920,4	123,2
Дефицит (-), профицит (+) консолидированного бюджета, млн руб.	2 100,6	52,9

[1)] темп роста указан в индексах промышленного производства
[2)] темп роста указан в сопоставимых ценах
[3)] за январь-март 2020 года
[4)] к январю-марту 2019 года
[5)] к 1 кварталу 2020 года

Источник: https://минэконом.тверскаяобласть.рф/soc-ekonom-razvitie/pokazateli-ser/

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:
- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

земельные участки;

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

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;

- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

- земли сельскохозяйственного назначения; -

земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда; - земли водного фонда;

- земли запаса.

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

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

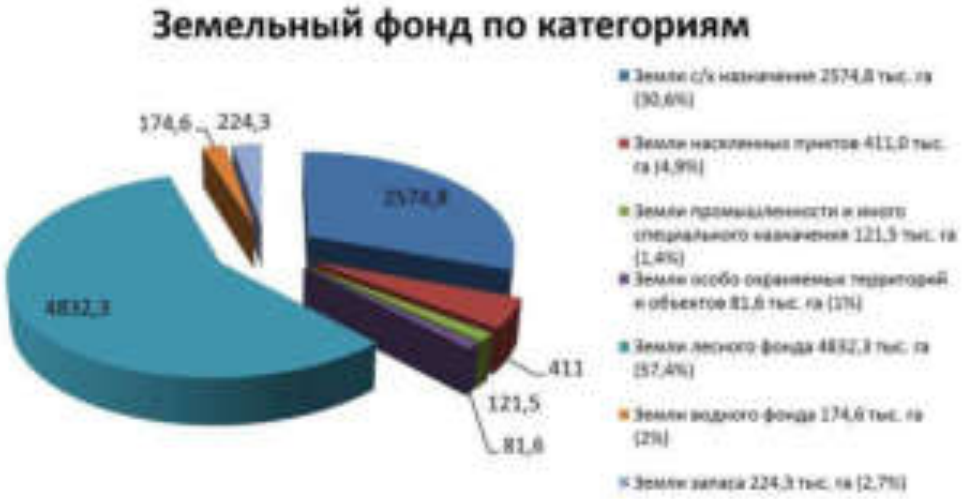
Объект оценки расположен: Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское коммуникации по границе. Инфраструктура района средне развита. На данный объект оценки подготовлен проект инвестирования для создания на создание поместий рядом с озером Соломено.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для ведения сельскохозяйственного производства, 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 область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское», далее проводится исследование рынка земельных участков в Тверской области в районе расположения объекта оценки, имеющих схожие характеристики с объектами оценки.

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

1 Земельный фонд Тверской области



Распределение земельного фонда по категориям земель

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

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

Распределение земельного фонда по категориям земель

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

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

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

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

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

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

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

Распределение земельного фонда по формам собственности

По состоянию на 1 января 2019 года в собственности граждан находится 1520,8 тыс. га земель (18,1% земельного фонда области), юридических лиц – 332,7 тыс. га земель (4%). Доля земель, находящихся в собственности РФ, составляет 4987,9 тыс. га земель (59,2 %), в собственности Тверской области – 60,8 тыс. га (0,7%), муниципальной собственности – 52,3 тыс. га (06%).

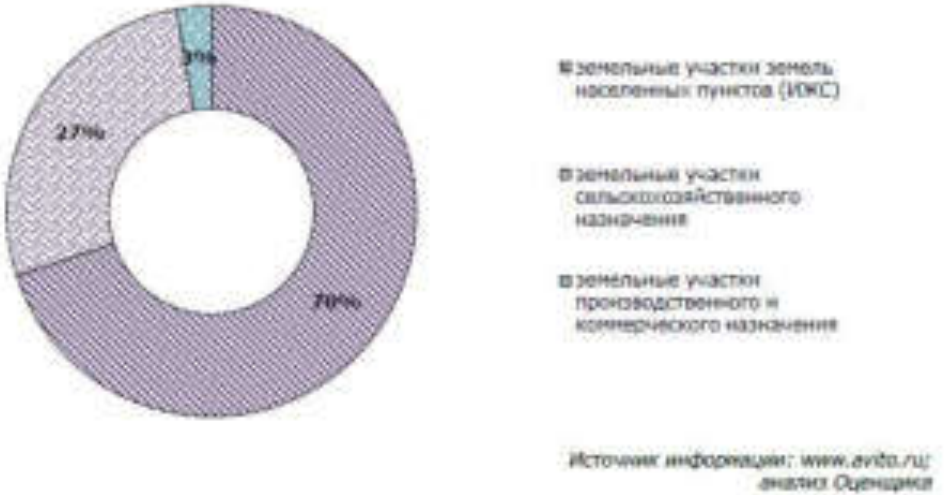
Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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

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

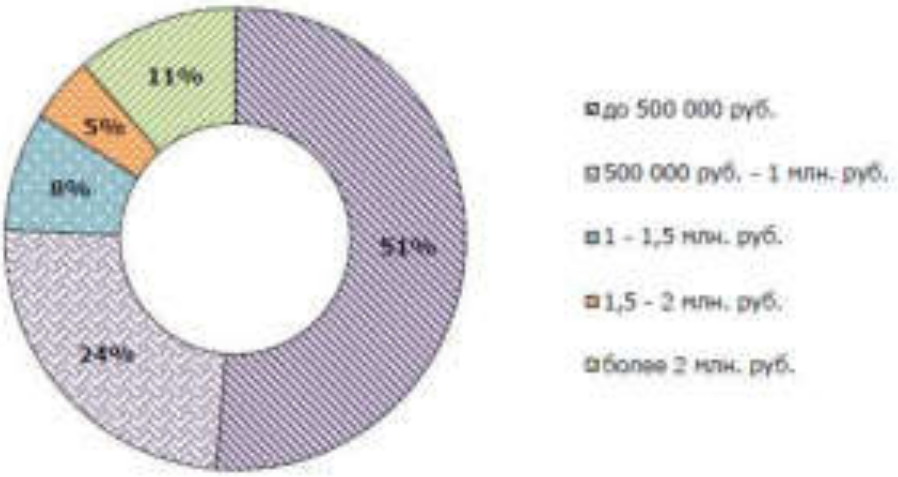
*С полным текстом Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2018 год можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра rosreestr.ru в разделе «Открытая служба/Статистика и аналитика/Тверская область»

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



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

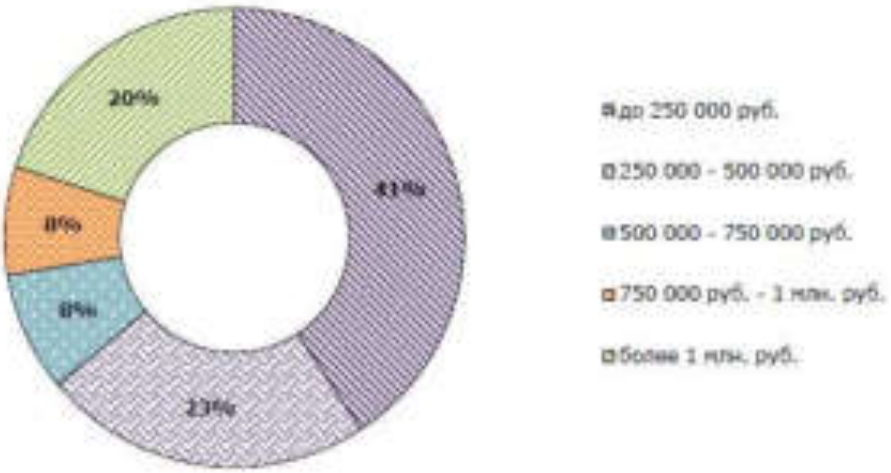
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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

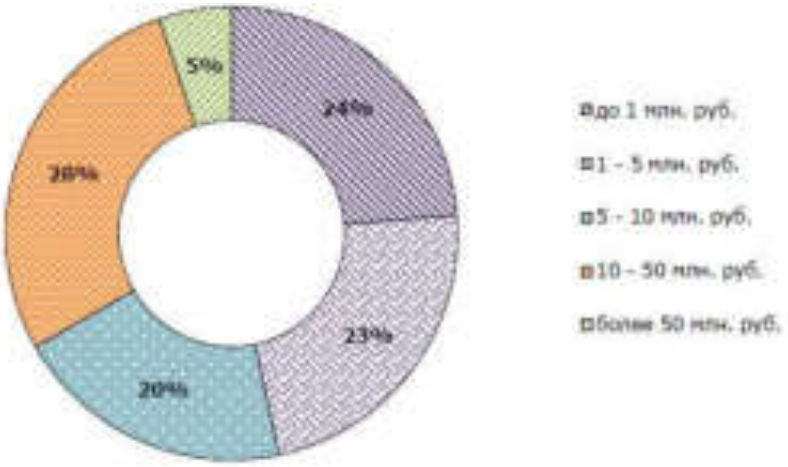
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



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).

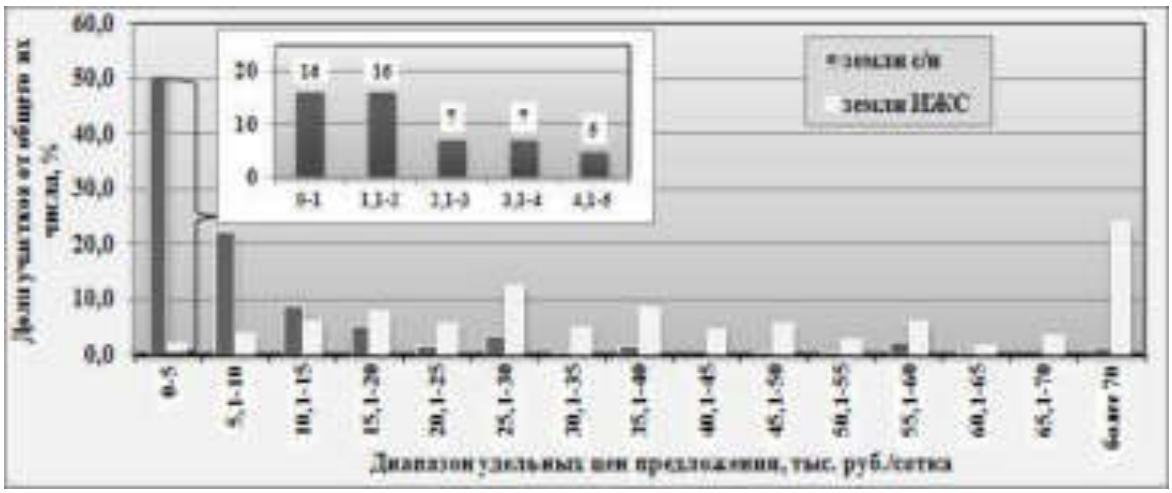


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

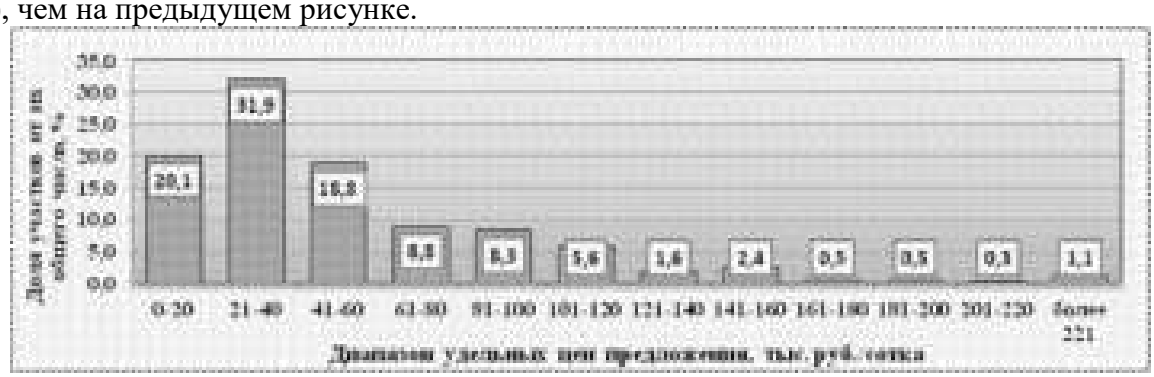


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

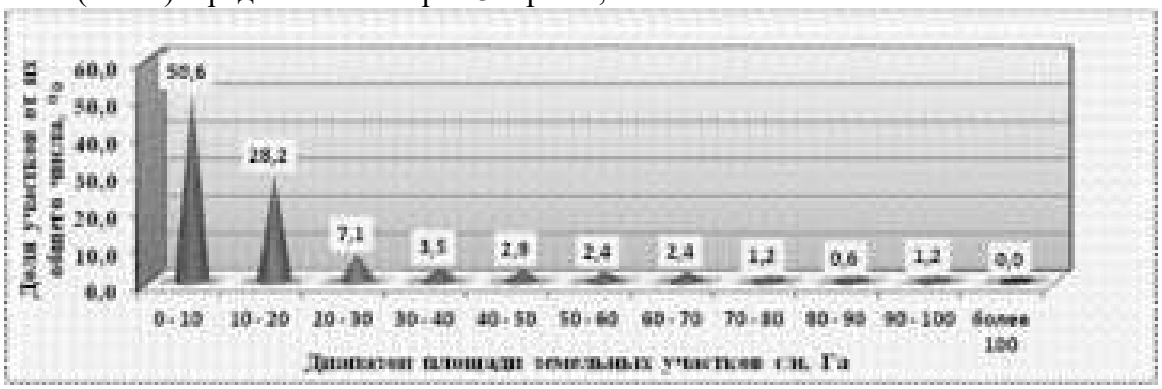


Рисунок 3. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)

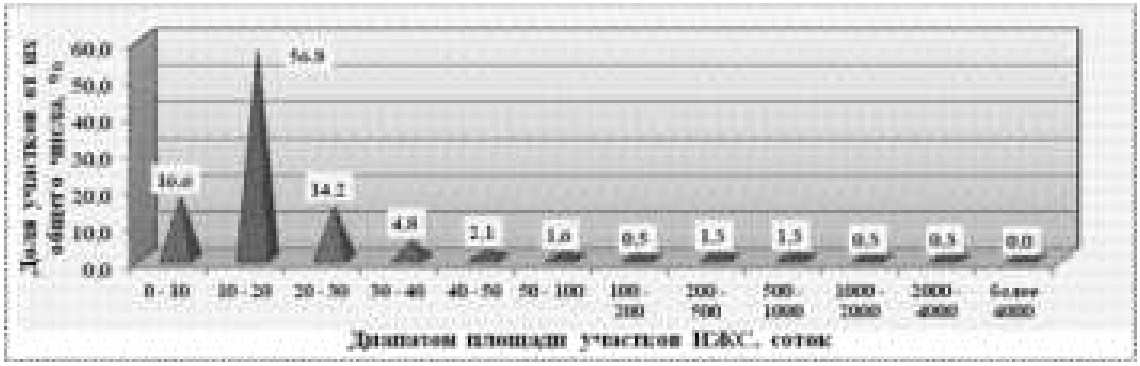


Рисунок 4. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков для ИЖС по диапазонам площади (сотки)

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 регрессионой зависимости.

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

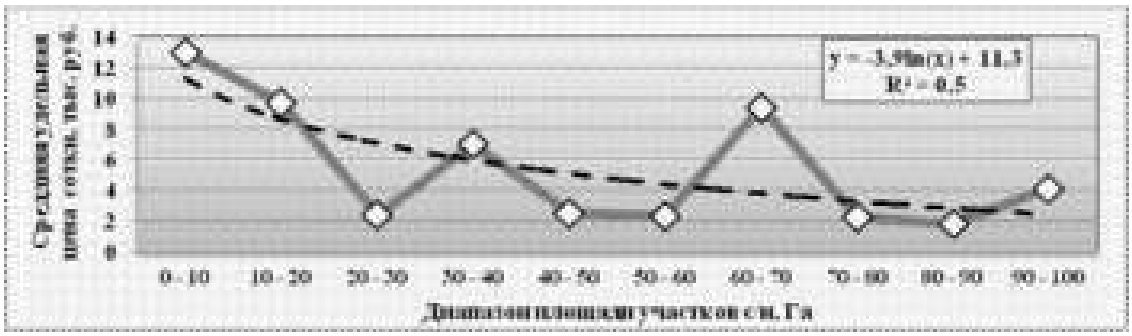


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

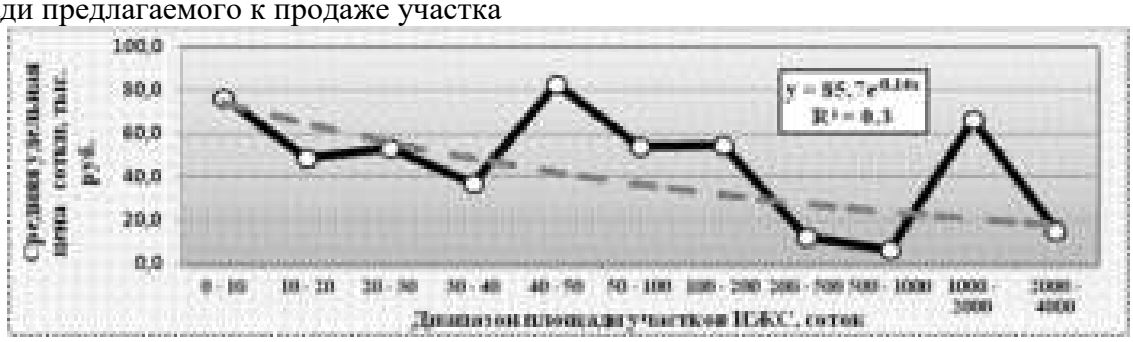


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

На рисунках 5 и 6 приведены графики средней удельной цены одной сотки земли участков, имеющих площадь, относящуюся к заданному диапазону её значений. Аппроксимация указанных

графиков параметрическими функциями и уравнения найденных трендов также показаны на рисунках.

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

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

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

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

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

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

Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

Таблица 5

Категории земель	Районы Тверской области										
	Калининский	Осташковский	Старицкий	Зубцовский	Кимрскийй	Конаковскийй	Торжокский	Кашинский	Калязинский	Вышневолоцкий	Остальные
Кол-во предложений земельных участков, шт.											
Всего ИЖС Земель с/н	222 202 5	50 10 38	37 25 12	35 15 20	35 17 17	33 19 14	19 13 6	17 14 3	16 12 4	15 8 7	82 35 44
Средняя удельная цена, тыс. руб./сотка											
Земель ИЖС Земель с/н	49,5 4,9	78,7 17,0	42,3 3,1	76,3 5,3	77,8 12,0	81,8 22,1	23,7 6,0	93,4 12,8	81,0 2,6	25,5 4,4	34,3 6,5

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 Конаковскй 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 Кс/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..

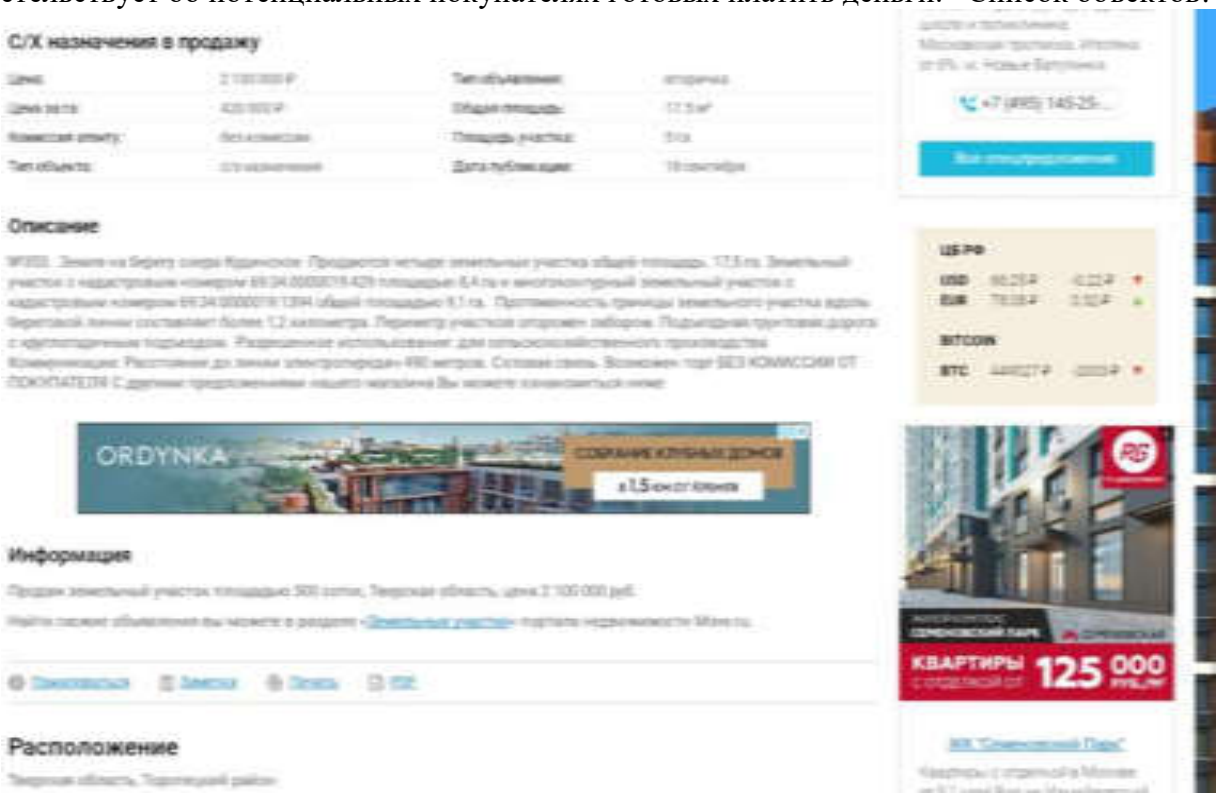
Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки.
Предложения по продаже земельных участков Таблица 6

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	200	820	1 411	700 000	800
Цена предложения, рублей	199 000	170 000	8 415 000	200 000	600 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область, Торопецкий район, деревня Борисы	Тверская область, Торопецкий район, дер.Оськино, Торопец, Тверская область	Тверская область, Торопецкий район, деревня Романово,	шешуринское с/п д.Бельково, Торопец, Тверская область	Тверская область, Торопецкий район, деревня Талица
Описание	Земельный участок 2 гектара, земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, рядом деревня, удобный подъезд, озеро, до города Торопец 10 минут на авто. Торг возможен. Документы готовы.	Продам участок 8,2 га в Торопецком районе, деревня Афронцево. Кадастровый номер 69:34:0000015:37.	Предлагается к продаже на торгах земельный участок общей площадью 141 171 кв.м (+/- 3 288 кв.м) по адресу, установленному относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир – дер. Романово. Участок примерно примыкает к ориентиру по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Торопецкий район, с/п Плоскошское, дер. Романово. Кадастровый номер: 69:34:0000011:447. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.Вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Объект зарегистрирован на праве собственности, реализуется с учетом определений АС г. Москвы от 17.10.2017 т 09.07.2018 по делу А40-159828/16, ограничения и обременения: запрещение сделок с имуществом, совершения регистрационных действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества (проводится работа по их отмене). Торги проводятся на электронной площадке Лот-онлайн, код лота РАД-207009.	Участок проходит в доль реки Сережа, очень красивое место. Уместен торг.	Продам участок, участок рядом с поселением, действующее хозяйство по разведению пушного зверя, хорошее транспортное сообщение,10 км. город Торопец, 31 км. до трассы Москва -Рига, экологически чистые, тихие места,кругом озера и леса, почти рядом река Торопа.Участок с одной стороны огибает река. а рядом лес, раньше эти земли использовались.Цена договорная.
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-toropets-2514846008	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-toropets-198678058	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-toropets-2052445299	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-toropets-211235616	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-toropets-2550861076
Цена за 1 сот. рублей	**995**	**207**	**5 961**	**286**	**1 333**
Цена за 1 кв.м. рублей	**9,95**	**2,07**	**59,61**	**2,86**	**13,33**

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, сот	485	2 500	780	570	850
Цена предложения, рублей	1 000 000	7 000 000	2 730 000	8 500 000	2 400 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственн ого назначения
Адрес:	Тверская область, Торопецкий район, Торопец, Тверская область	Тверская область, Пеновский район, посёлок городского типа Пено	Тверская область, Торопецкий район, Колмаково деревня	Тверская область, Андреапольский район, Андреаполь, Тверская область	деревня Подберезье, Нелидовский район, Тверская область
Описание	Продам земельный участок (кад. номер 69:34:0000022:817) на берегу озера , вблизи д. Лохово . От города Торопец всего 4 км по асфальтированной дороге , ЛЭП проходит по границе участка Очень красивые места , земляничные луга, прозрачная вода и чистейший воздух станут хорошим бонусом при приобретении этой земли под личное подсобное или фермерское хозяйство. Отличный вариант для организации наследного поместья или загородной усадьбы.	Продам земельный участок площадью 25 га. Участок в собственности, все документы на руках (земля сельхоз назначения) Участок находится в 10 км от п. Пено. Красивое место, не далеко от участка расположено оз. Орлинское (озеро богато большими залежами сапропели). Можно рассмотреть совместный бизнес (например разведение рыбы или добычу сапропели). Места очень красивые, с богатыми природными ресурсами. Возможно продажа по частям.Фотографии добавлю весной как растает снег или по запросу. Стоимость Договорная!!!	Продаётся земельный участок площадью 7.8 га с кадастровым номером 69:34:0000021:913 Земельный участок сельскохозяйственного назначения для ведения КФХ. Расположен на берегу озера Слободское. Удобный заезд с трассы Москва- Рига, расстояние 5 км. Подведена электроэнергия, трансформатор на 250 кВт. Хорошее место для размещения рыбного хозяйства и гусиной фермы. Пакет документов готов. Цена 350 000 за гектар (3 500 за сотку) земли. Рассмотрю варианты.	Продаётся земельный участок на берегу озера Лучанское площадью 2 Га. На участке дом из бревна площадью 150 кв м .Построен в 2017 году. Сделан зеркально, четыре комнаты, две веранды. Баня площадью 90 кв м. Построена в 2018 году. Гараж 120 кв м. , утеплённый. Построен в 2018 году. Беседка 60 кв м. На участке колодец, септик. Электричество по плану электросетей, конец 2018 года. Берег отсыпан песком. Построен причал для водной техники или рыбалки. В указанную цену входят ещё два участка через дорогу 2 Га и 1.7 Га. Продаю всё вместе !	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.
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-toropets-264362313	https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_25_kvm_ploschadyu_2500_sotok_tverskaya_oblast_peno_penovskiy_rayon_orlino_6809465074/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/166788424/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-andreapol-258070357/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_skh_na_novorizhskom_shosse_8_5_ga/
Цена за 1 сот, рублей	**2058**	**2800**	**3 500**	**14 912**	**2 824**
Цена за 1 кв.м. рублей	**20,58**	**28**	**35**	**149,12**	**28,24**
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 2,07 до 149,12 рублей за кв.м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности.					

Оценщиком производился сбор данных о землях сельскохозяйственного назначения, в районе расположения объекта оценки в течение 2018-2019 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:



Анализ основных ценообразующих факторов.

Данные представлены согласно

1)«Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.

2) «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [15]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) в соответствии с Земельным кодексом	Номера ВРИ
1	Земельный участок под индивидуальную застройку	Земли населенных пунктов Земли сельскохозяйственного	Земельный участок для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ: 2.7.1, 12, 13
			Земельный участок для размещения производственных и административных зданий строений, сооружений производственного, коммунального хозяйства, материально-технического, программно-технического снабжения, объекта и автозаправки	
			Земельный участок для размещения объектов электросетевого обслуживания, обслуживающих сооружений и объектов	
			Земельный участок для размещения пристаев, веранд, антресолей, мансард, застекленных балконов, надстроек, мансардных этажей, подвалов	
2	Земельный участок под общественно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли сельскохозяйственного	Земельный участок для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ВРИ: 2.7.1, 12
			Земельный участок для размещения гостиниц	
			Земельный участок для размещения производственных и офисных зданий размещения коммерческих организаций, объектов обслуживания населения, здравоохранения и социального обслуживания, дошкольных культуры и спорта, культуры, искусства, туризма	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [15]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) в соответствии с Земельным кодексом	Номера ВРИ
3	Земельный участок под многоэтажную застройку	Земли населенных пунктов	Земельный участок многоэтажных домов, отдыха, спорта, спортивных, игровых, иных занятий многоэтажных	ВРИ: 2.6
			Земельный участок, занятый объектами, предназначенными и предназначенные для создания культурно-просветительных, объектов социально-бытового назначения	
4	Земельный участок под ветеринарию застройки			
4.1	Земельный участок под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельный участок, предназначенный для размещения существующего жилого дома	ВРИ 1
			Земельный участок, предназначенный для размещения многоквартирного жилого дома	
			Земельный участок общежитий	
4.2	Земельный участок под ЛПХ	Земли населенных пунктов Земли сельскохозяйственного назначения	Земельный участок для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	-
			Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства полевым участком	ВРИ 2.2
			Земельный участок для размещения индивидуальных предназначенных жилых домов, в том числе дачи, коттеджи, особняки и др., не используемые в предпринимательских целях	
			Земельный участок находящийся в составе дачного, садоводческого и огороднического объединений	

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

Таблица 11

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

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

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

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

Таблица 2

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

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

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

Таблица 41 (продолжение)

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

Таблица 45

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

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

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

Таблица 54

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

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

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

Таблица 59

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

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 72

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

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

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

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

Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 2,07 до 149,12 рублей за кв.м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности. Анализ поправочных коэффициентов в зависимости от факторов, влияющих на стоимость, показал, что их уровень остается постоянным.

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих

(прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок,

на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

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

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

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

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, 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:

-нескольких автономных поселков с участками под поместья. Средняя площадь участка составит около 1 гектара.

-Что такое поместье - это участок земли не менее одного гектара, на котором человек своими руками высаживает лес, сад, живую изгородь, копает пруд, колодец, строит дом, беседку, баню, обустраивает места отдыха, закладывает огород. Для создания родового поместья достаточно одного гектара.

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 поместьями рядом с озером Соломено 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 поместий рядом с озером Соломено.(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, для ведения сельскохозяйственного производства т.к. в данном районе перевод земель под другое функциональное использование требует времени.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

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

Описание объектов аналогов Таблица 8

Параметр		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	-	9 000 000	2 500 000	2 800 000
Площадь земельного участка, кв. м	3 003- 49 400	310 000	77 000	72 000
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	29,03	32,47	38,89
Дата предложения	-	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года
Местоположение	Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское	Тверская область, Торопецкий район, Цикорево деревня	Тверская область, Оленинский район, Лезвино деревня	Тверская область, Пеновский район, Синцово деревня
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Наличие строений на участке	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Источник информации		https://tver.cian.ru/sale/commercial/204953896/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/149997837/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/156875923/

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.		9 000 000	2 500 000	2 800 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	**до 100 000**	310 000	77 000	72 000
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/commercial/204953896/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/149997837/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/156875923/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		9 000 000	2 500 000	2 800 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		29,03	32,47	38,89
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.		29,03	32,47	38,89
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		29,03	32,47	38,89
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,82	27,76	33,25
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,82	27,76	33,25
Местоположение		Тверская область, р-н Торопецкий, с/п. Понизовское, д.Знаменское	Тверская область, Торопецкий район, Цикорево деревня	Тверская область, Оленинский район, Лезвино деревня	Тверская область, Пеновский район, Синцово деревня
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,82	27,76	33,25
Физические характеристики					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь	кв.м.	**до 100 000**	310 000	77 000	72 000
Корректировка	%		+21%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		30,03	27,76	33,25
Назначение		Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства, 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.		30,03	27,76	33,25
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		30,03	27,76	33,25
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		30,03	27,76	33,25
Наличие строений на участке	Участок свободен от строений	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.		30,03	27,76	33,25
Количество корректировок			2	1	1
1/ n			0,5	1	1
Сумма (1/ n)			2,5		
Весовые коэффициенты			0,2	0,4	0,4
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		30,41		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным ««Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.222.

11.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 101

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

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -14,5%.

Общая площадь

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,45	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,35	1,48
	30-100	0,83	0,88	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется(Са/Со-1)*100%

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	**до 100 000**	310 000	77 000	72 000
Общая площадь, га	**До 10**	31	7,7	7,2
Коэффициент	1	1,21	1	1
Корректировка		+21%	0%	0%

Местоположение

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

Категория земель, разрешенное использование

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

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в октябре 2020 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, Y_{BKi} где: ВКi – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $Y_{\Sigma BKi}$

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

Расчет весов (Bi) проведен по формуле: $Bi = \frac{Y_{BKi}}{Y_{\Sigma BKi}}$

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: 16 820 000 рублей

В том числе:

Таблица 11

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	**Ближайший н.п.**	**Площадь, кв.м.**	**Стоимость 1 кв.м., рубли**	**Справедливая стоимость участка**	**Справедливая стоимость участка, округленно, руб.**
69:34:0000020:714	Знаменское	11 703	30,41	355 888,23	360 000
69:34:0000020:715	Знаменское	8 602	30,41	261 586,82	260 000
69:34:0000020:716	Знаменское	11 700	30,41	355 797,00	360 000
69:34:0000020:719	Знаменское	40 001	30,41	1 216 430,41	1 220 000
69:34:0000020:722	Знаменское	28 003	30,41	851 571,23	850 000
69:34:0000020:723	Знаменское	23 002	30,41	699 490,82	700 000
69:34:0000020:728	Знаменское	3 003	30,41	91 321,23	90 000
69:34:0000020:730	Знаменское	11 702	30,41	355 857,82	360 000
69:34:0000020:657	Знаменское	7 702	30,41	234 217,82	230 000
69:34:0000020:658	Знаменское	18 165	30,41	552 397,65	550 000
69:34:0000020:659	Знаменское	18 207	30,41	553 674,87	550 000
69:34:0000020:660	Знаменское	18 200	30,41	553 462,00	550 000
69:34:0000020:661	Знаменское	10 702	30,41	325 447,82	330 000
69:34:0000020:665	Знаменское	10 403	30,41	316 355,23	320 000
69:34:0000020:666	Знаменское	6 001	30,41	182 490,41	180 000
69:34:0000020:667	Знаменское	14 303	30,41	434 954,23	430 000
69:34:0000020:668	Знаменское	40 104	30,41	1 219 562,64	1 220 000
69:34:0000020:669	Знаменское	29 608	30,41	900 379,28	900 000
69:34:0000020:670	Знаменское	46 603	30,41	1 417 197,23	1 420 000
69:34:0000020:671	Знаменское	5 002	30,41	152 110,82	150 000
69:34:0000020:672	Знаменское	35 802	30,41	1 088 738,82	1 090 000
69:34:0000020:673	Знаменское	28 506	30,41	866 867,46	870 000
69:34:0000020:674	Знаменское	14 005	30,41	425 892,05	430 000
69:34:0000020:675	Знаменское	14 006	30,41	425 922,46	430 000
69:34:0000020:676	Знаменское	26 202	30,41	796 802,82	800 000
69:34:0000020:677	Знаменское	49 400	30,41	1 502 254,00	1 500 000
69:34:0000020:678	Знаменское	22 001	30,41	669 050,41	670 000
Итого				16 805 721,58	16 820 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 12.

Таблица 12

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	16 820 000
Доходный подход	Не применялся

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

учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;

наличие необходимой информации для реализации метода;

достоверность имеющейся информации;

учет специфических особенностей объекта оценки;

учет влияния возможных рисков при определении стоимости;

отражение тенденции развития рыночной ситуации.

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

Таблица 13

	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 14:

Таблица 14

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%

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

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:

$$РС = РС_{сравн.} \times 1,00$$

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:
16 820 000 рублей
(Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей, *без учета НДС*[3]
В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:34:0000020:714	Знаменское	11 703+/-947	310 000
69:34:0000020:715	Знаменское	8 602+/-812	230 000
69:34:0000020:716	Знаменское	11 700+/-946	310 000
69:34:0000020:719	Знаменское	40 001+/-1750	1 060 000
69:34:0000020:722	Знаменское	28 003+/-1464	750 000
69:34:0000020:723	Знаменское	23 002+/-1327	610 000
69:34:0000020:728	Знаменское	3 003+/-479	80 000
69:34:0000020:730	Знаменское	11 702+/-947	310 000
69:34:0000020:657	Знаменское	7 702+/-768	200 000
69:34:0000020:658	Знаменское	18 165+/-1179	480 000
69:34:0000020:659	Знаменское	18 207+/-1181	480 000
69:34:0000020:660	Знаменское	18 200+/-1180	480 000
69:34:0000020:661	Знаменское	10 702+/-905	280 000
69:34:0000020:665	Знаменское	10 403+/-892	280 000
69:34:0000020:666	Знаменское	6 001+/-678	160 000
69:34:0000020:667	Знаменское	14 303+/-1046	380 000
69:34:0000020:668	Знаменское	40 104+/-1752	1 070 000
69:34:0000020:669	Знаменское	29 608+/-1506	790 000
69:34:0000020:670	Знаменское	46 603+/-1889	1 240 000
69:34:0000020:671	Знаменское	5 002+/-619	130 000
69:34:0000020:672	Знаменское	35 802+/-1656	950 000
69:34:0000020:673	Знаменское	28 506+/-1477	760 000
69:34:0000020:674	Знаменское	14 005+/-1035	370 000
69:34:0000020:675	Знаменское	14 006+/-1036	370 000
69:34:0000020:676	Знаменское	26 202+/-1416	700 000
69:34:0000020:677	Знаменское	49 400+/-1945	1 310 000
69:34:0000020:678	Знаменское	22 001+/-1298	590 000
Итого			16 820 000

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

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

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.
2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
4. **Итоговая величина стоимости –** стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
10. **Рыночная стоимость**. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ *Сравнительный подход*–совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- ✓ *Доходный подход*–совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются

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

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

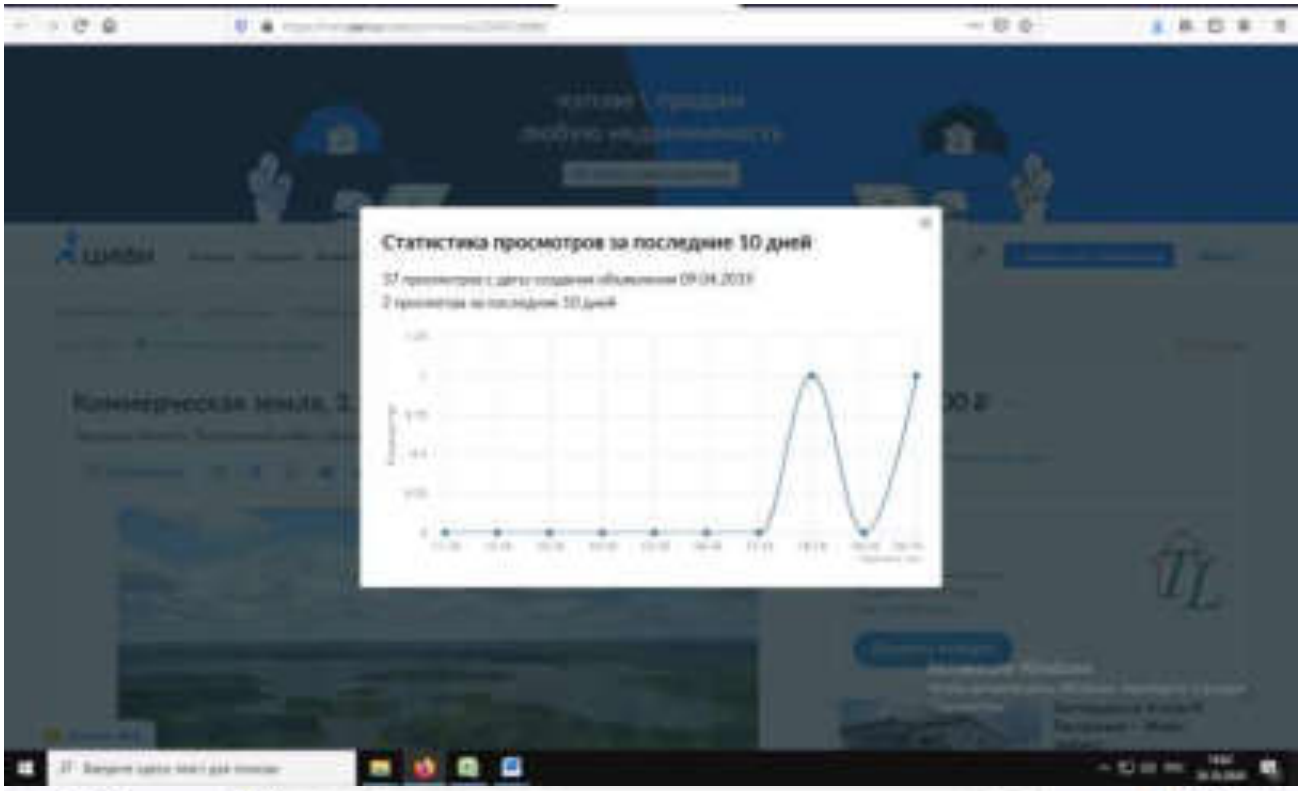
Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относится - *земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения,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

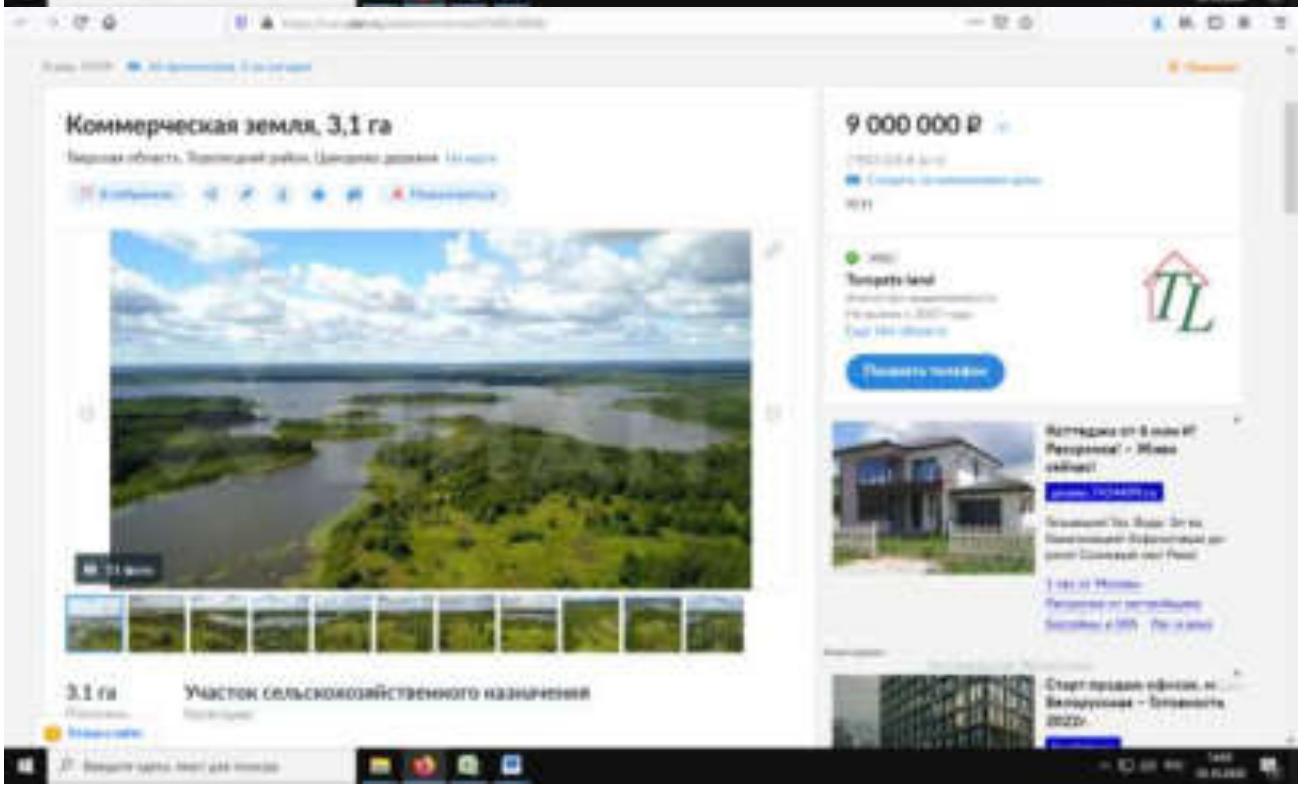
В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

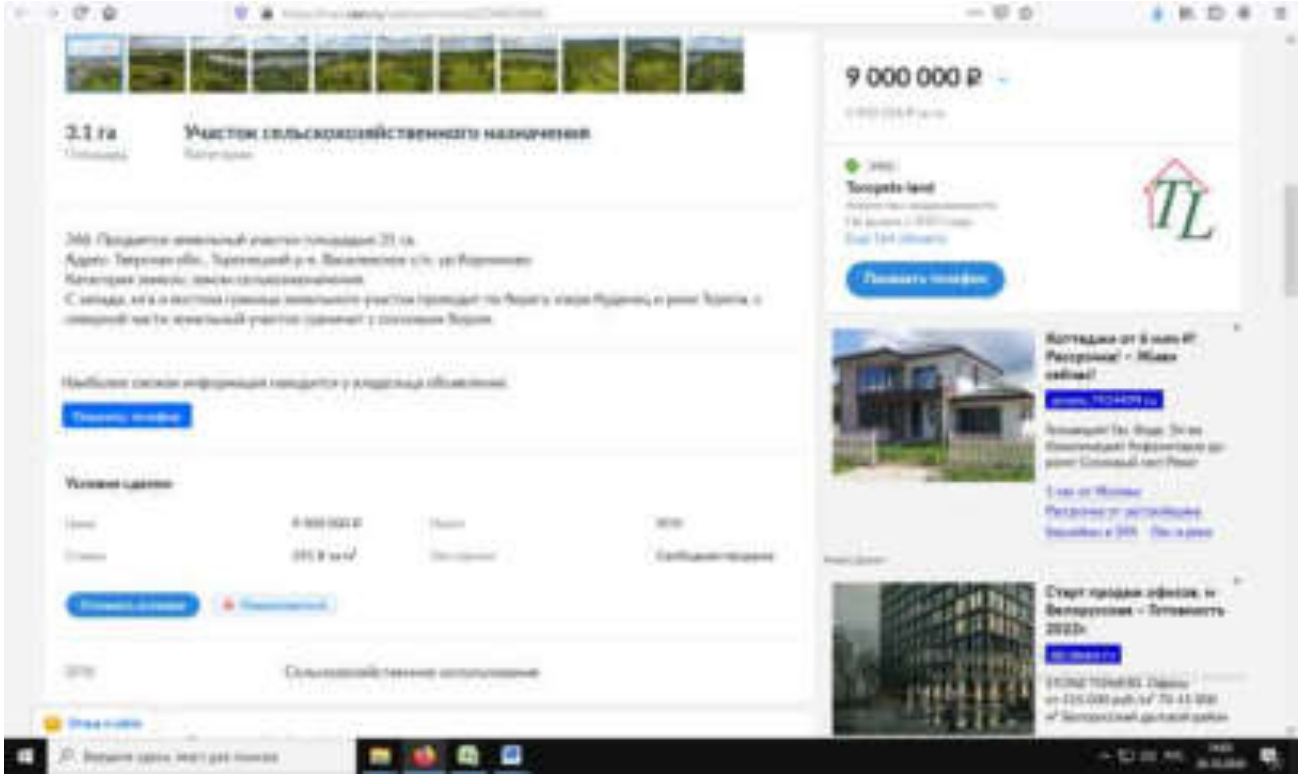
- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

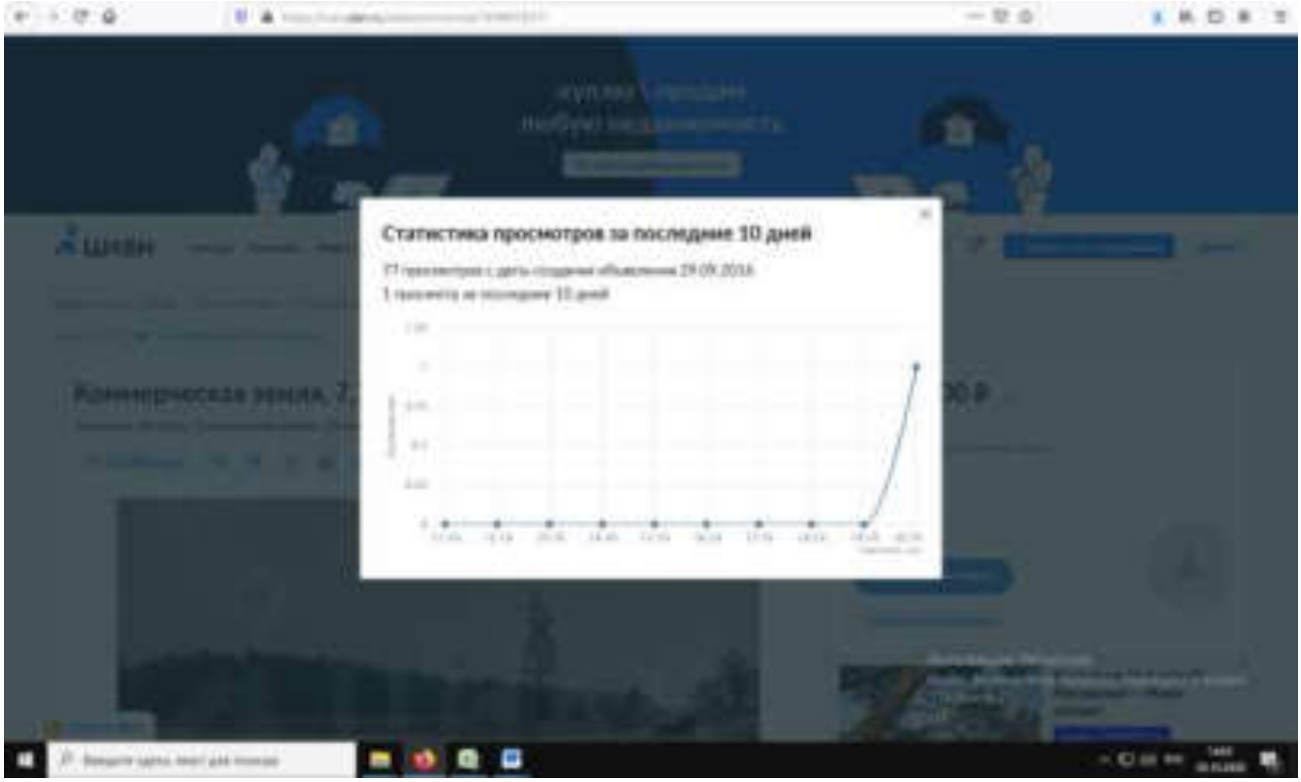
Аналог 1

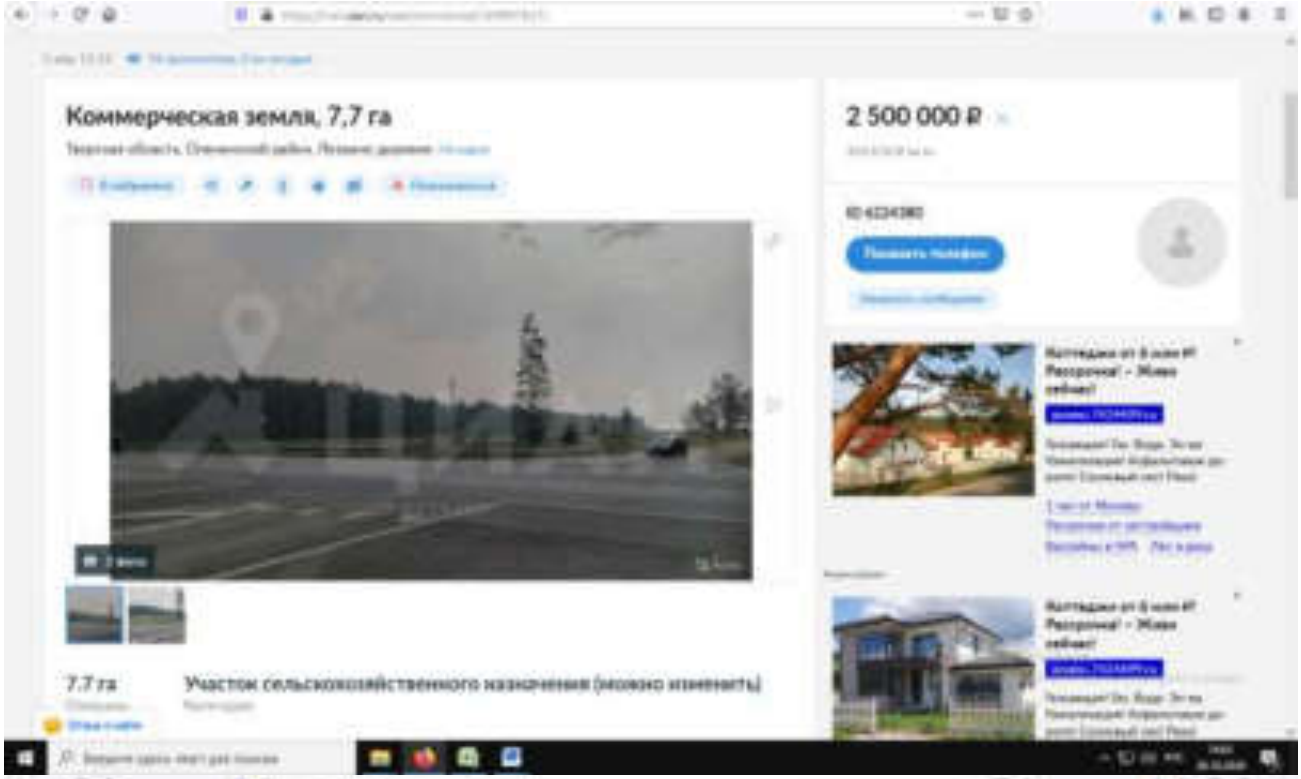


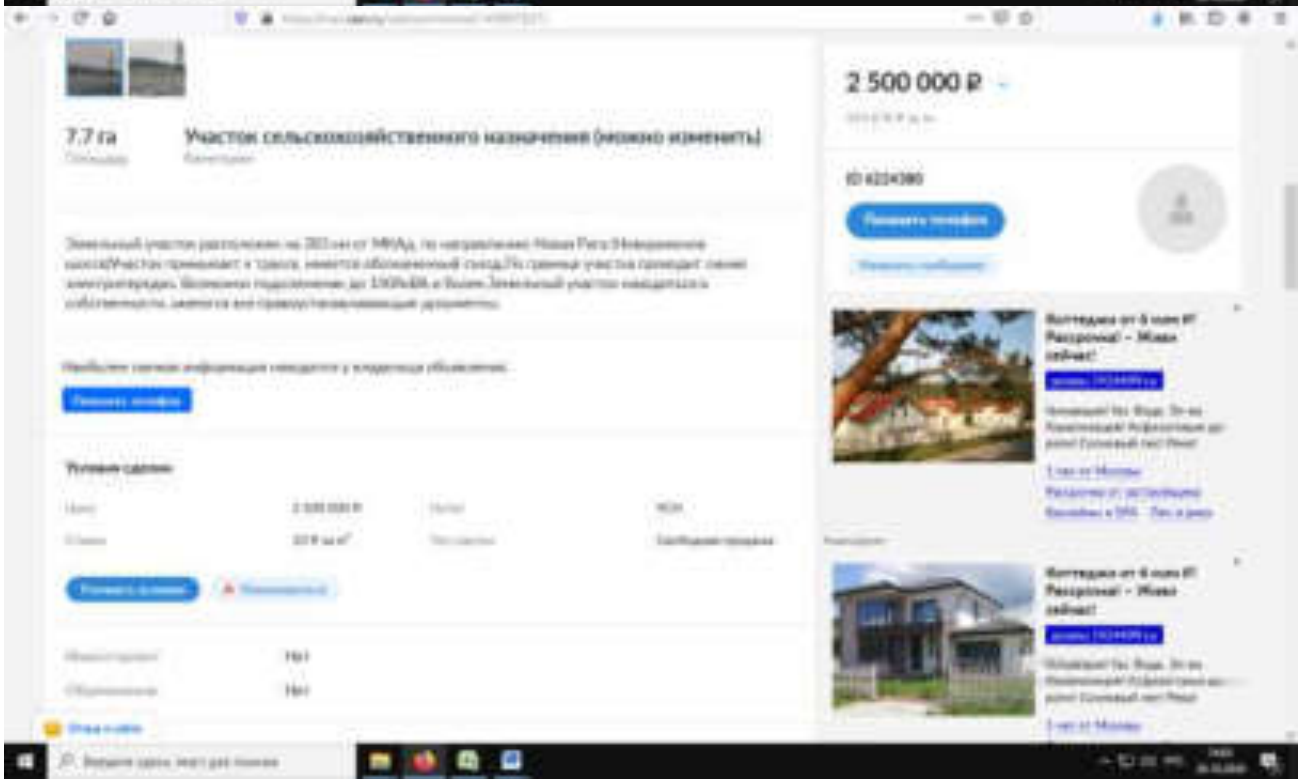


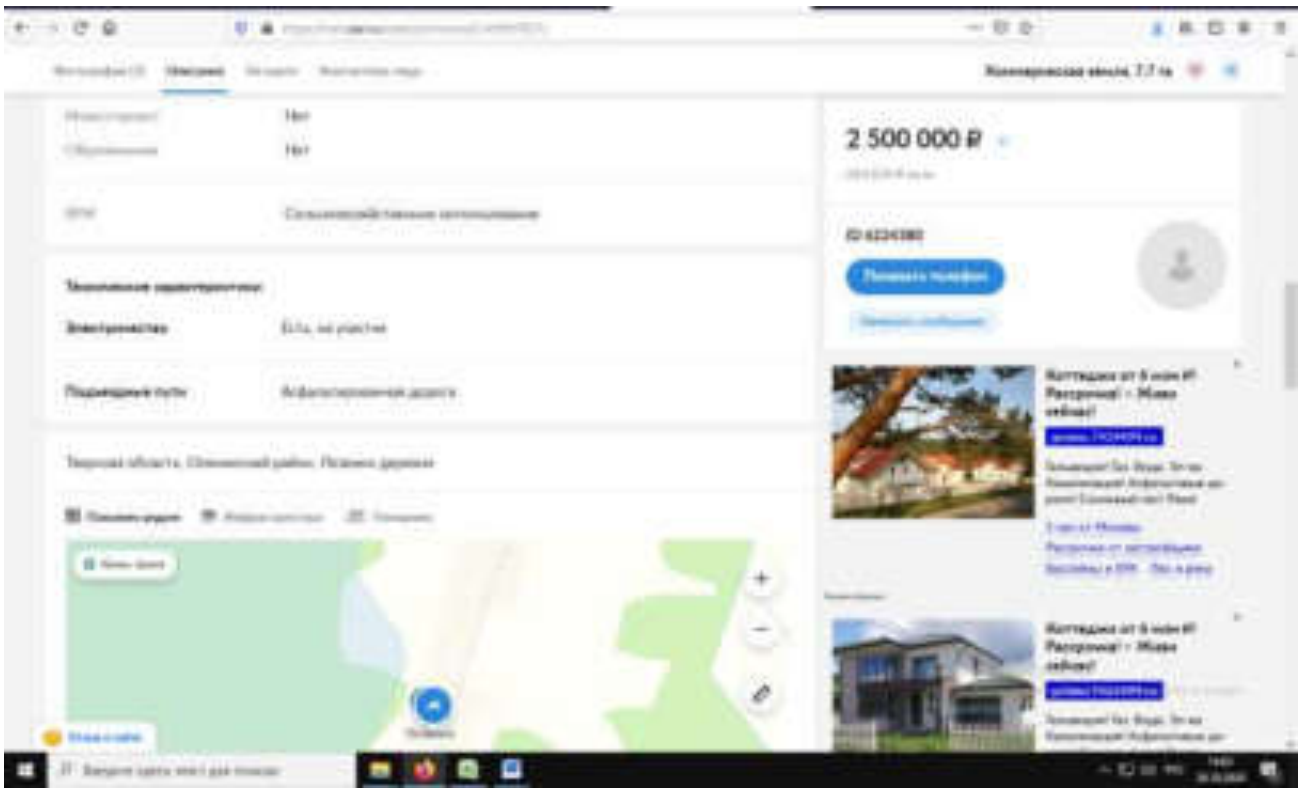

9 000 000 ₽
3.1 га
Участок сельскохозяйственного назначения

Аналог 2

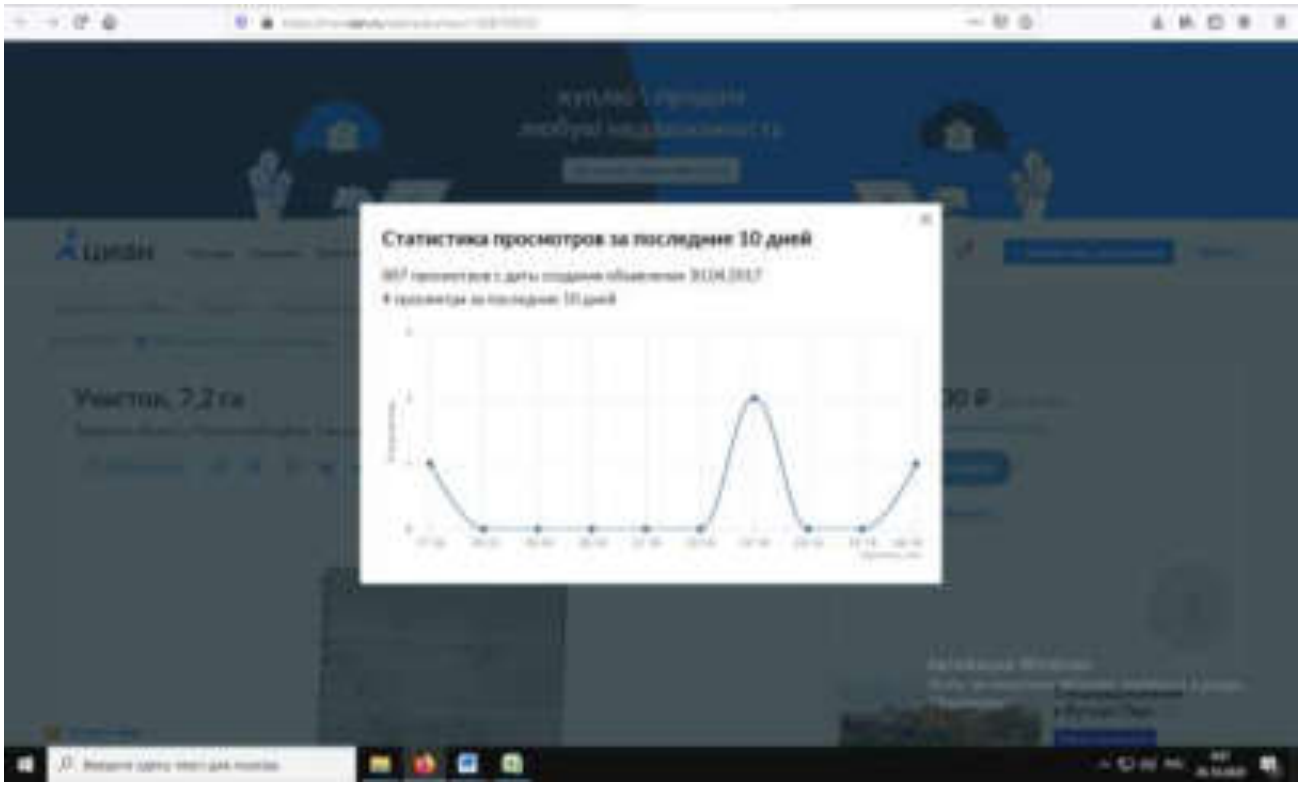

Статистика просмотров за последние 10 дней

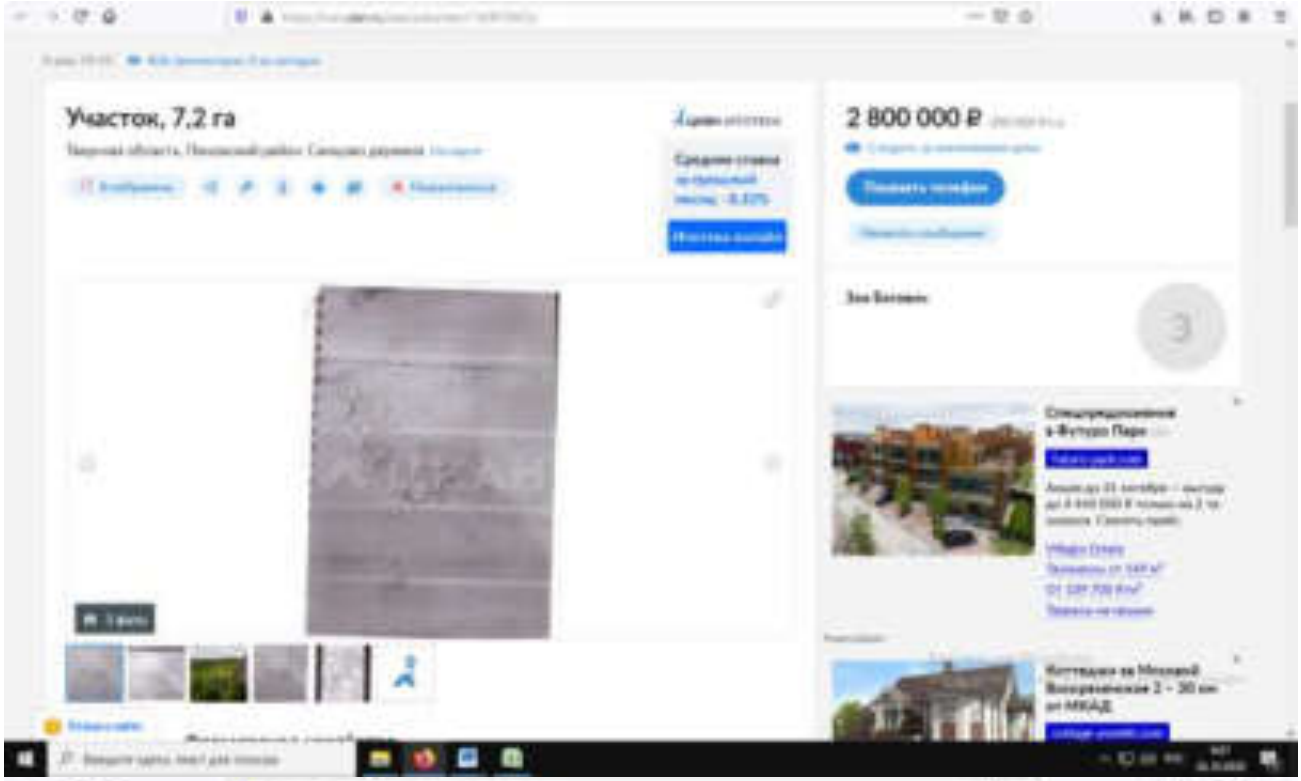

Коммерческая земля, 7,7 га
2 500 000 ₽
7.7 га
Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)

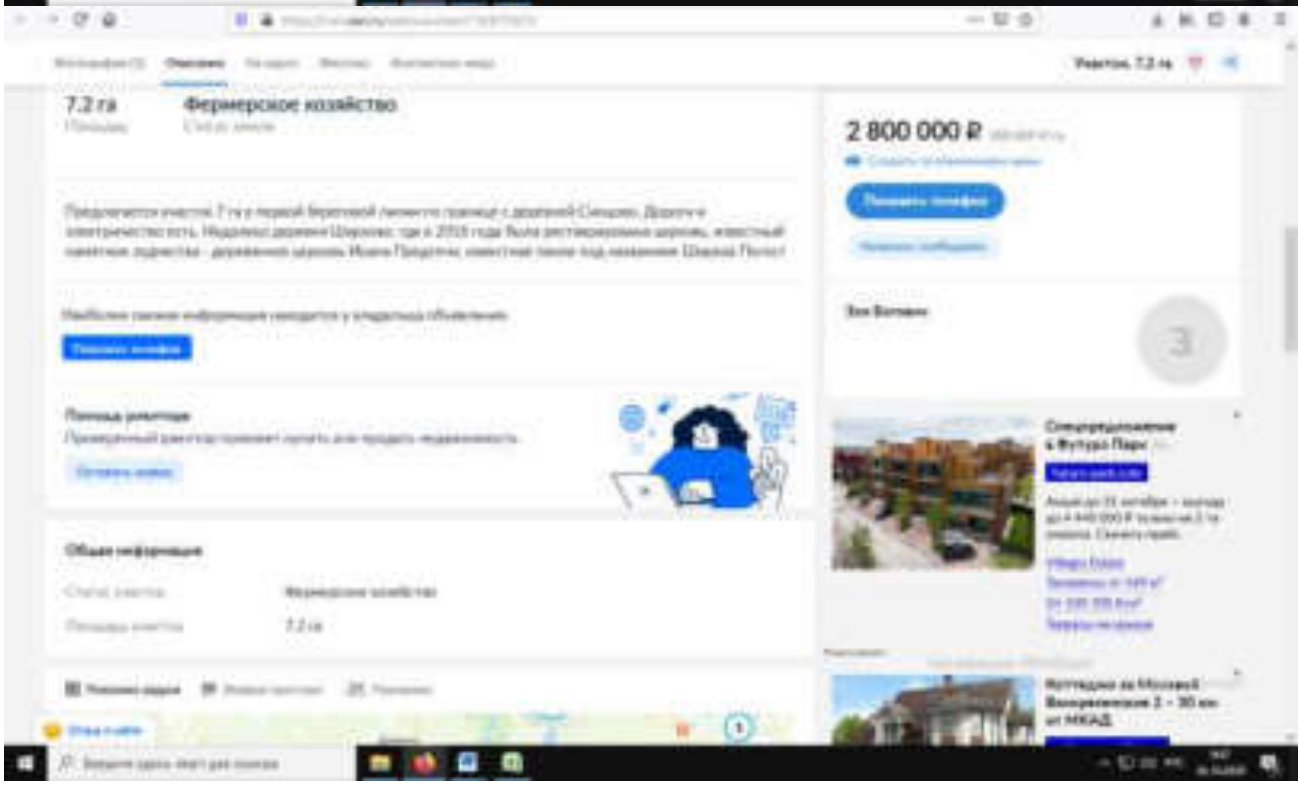

7.7 га
Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)
2 500 000 ₽



Аналог 3




Участок, 7.2 га
2 800 000 ₽


7.2 га
Фермерское хозяйство
2 800 000 ₽

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

ИНН 771605751953

включен в реестр членов РОО:

18 сентября 2007 года, регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000389

ДИПЛОМ

Абсолют Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987 18 38 | info@absolutins.ru | ИНН 7729517640 КПП 772501002
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005025/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*Светлаков Василий Иванович*
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	*г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом* [illegible]
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	*с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, а (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему Договор на проведение оценки, а (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение Договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, а (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
/действующий на основании доверенности №60/20 от 25.01.2020г.
_____ /Потапова Е.Ю./
м.п.
«12» марта 2020г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович
_____ /Светлаков В.И./
«12» марта 2020г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
[illegible]

ПОЛИС № 022-073-008738/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008738/20 от 01.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на условиях Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovanie-grazhdan/uslugi/

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

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Генеральный директор комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.06.2020г.

(Митрофанова Т.М.)
М.П.
«01» октября 2020г.

Страхователь:
ЗАО «Информационная консалтинговая фирма «КонС»
Генеральный директор на основании Устава

(Свиткова В.И.)
М.П.
«07» октября 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 967-18-38, доб.2407

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1 «18» сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Светлакову Василию Ивановичу**

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

от «18» сентября 2017 г. № 8

Директор А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» сентября 2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:665
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Знаменское.Участок находится примерно в 150 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торжокский, сп. Поповское, д. Знаменское.
Площадь, м2:	10403 +/- 892
Кадастровая стоимость, руб:	29544.32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зверь Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал",данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дня владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

		Лабунцов С.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 сентября 2020 г.			
Кадастровый номер:	69:34:0000020:665		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:665-69/081/2020-14 04.09.2020 14:54:40
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 14:54:40	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:665-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 3445028704	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2590, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

Начальник отдела нормативно-правовой работы	подпись	Жабулина С.Н. инициалы, фамилия

110

Раздел 3 Лист 4

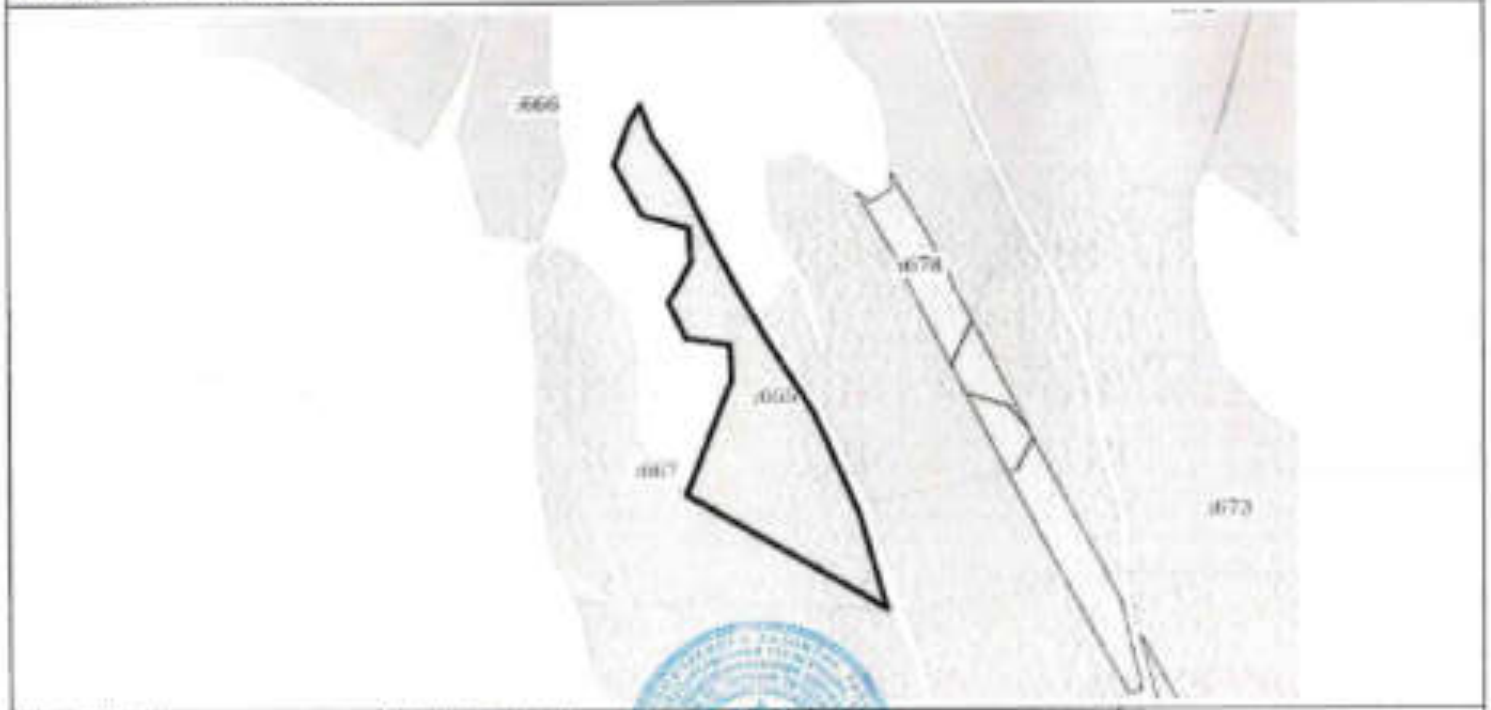
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	60:34:0000020:665

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:	
должность уполномоченного лица (специалиста)	подпись	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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:667
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир д. Знаменское.Участок находится примерно в 200 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торжковский, сп. Полютовское, д. Знаменское
Площадь, м²:	14303 +/- 1046
Кадастровая стоимость, руб.:	408620.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "погашенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зверь Антонина Викторовна (представитель правообладателя); Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рыночного "Перспективы" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7718581523

Главный специалист-эксперт	подпись	Лабурина С.К.
полное наименование должности	М.П.	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 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:667

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:667-69/081/2020-14 04.09.2020 15:05:41
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 15:05:41	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:667-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581573, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2139, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

Ведущий		Лабунина С.Е.
должность уполномоченного лица органа	подпись М.П.	инициалы, фамилия

113

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:667

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

[illegible]		Лебедева С.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

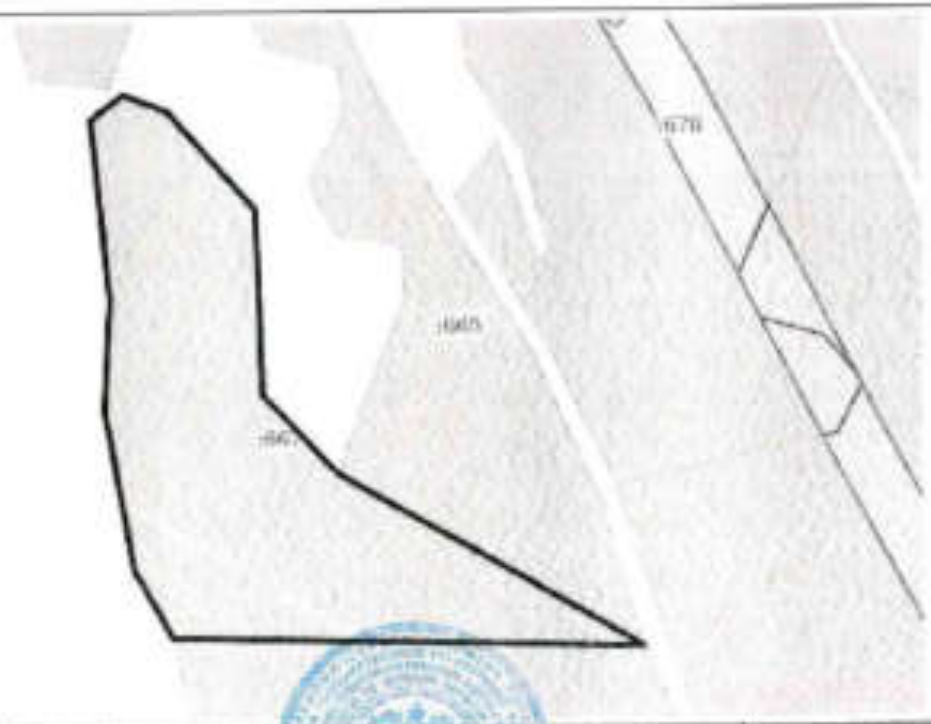
Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

4 сентября 2020 г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:667

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:618
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Заимовские Участок находится примерно в 1000 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торжокский, с/п. Полуектовское, д. Заимовские
Площадь, м2:	18165 +/- 1179
Кадастровая стоимость, руб:	51588.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зыц Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспективы" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал",данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:658

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:658-69/081/2020-14 04.09.2020 11:03:40
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 11:03:40	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:658-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2139, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

должность	подпись	Лабунина С.Х.
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

117

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:14:0000030:658

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лебедева С.Е.

Раздел 3 Лист 4

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

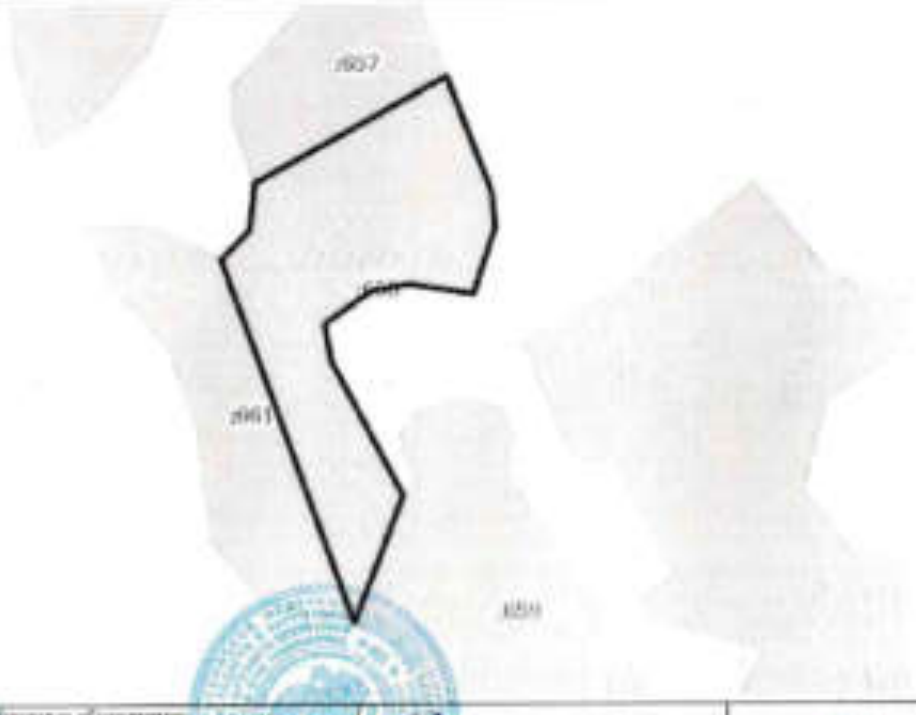
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:658

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:	

должность кадастрового инженера	подпись	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:660
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Знаменское.Участок находится примерно в 650 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торопецкий, с/п. Пожеревское, д. Знаменское.
Площадь, м2:	18200 +/- 1180
Кадастровая стоимость, руб:	51688
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, 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), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7718581525

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лебедева С.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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:660

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:660-69/081/2020-14 04.09.2020 14:29:49
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 14:29:49	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:660-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 3445028704	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

Водный [illegible]		Лабунина С.К.
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

121

Раздел 3 Лист 4

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

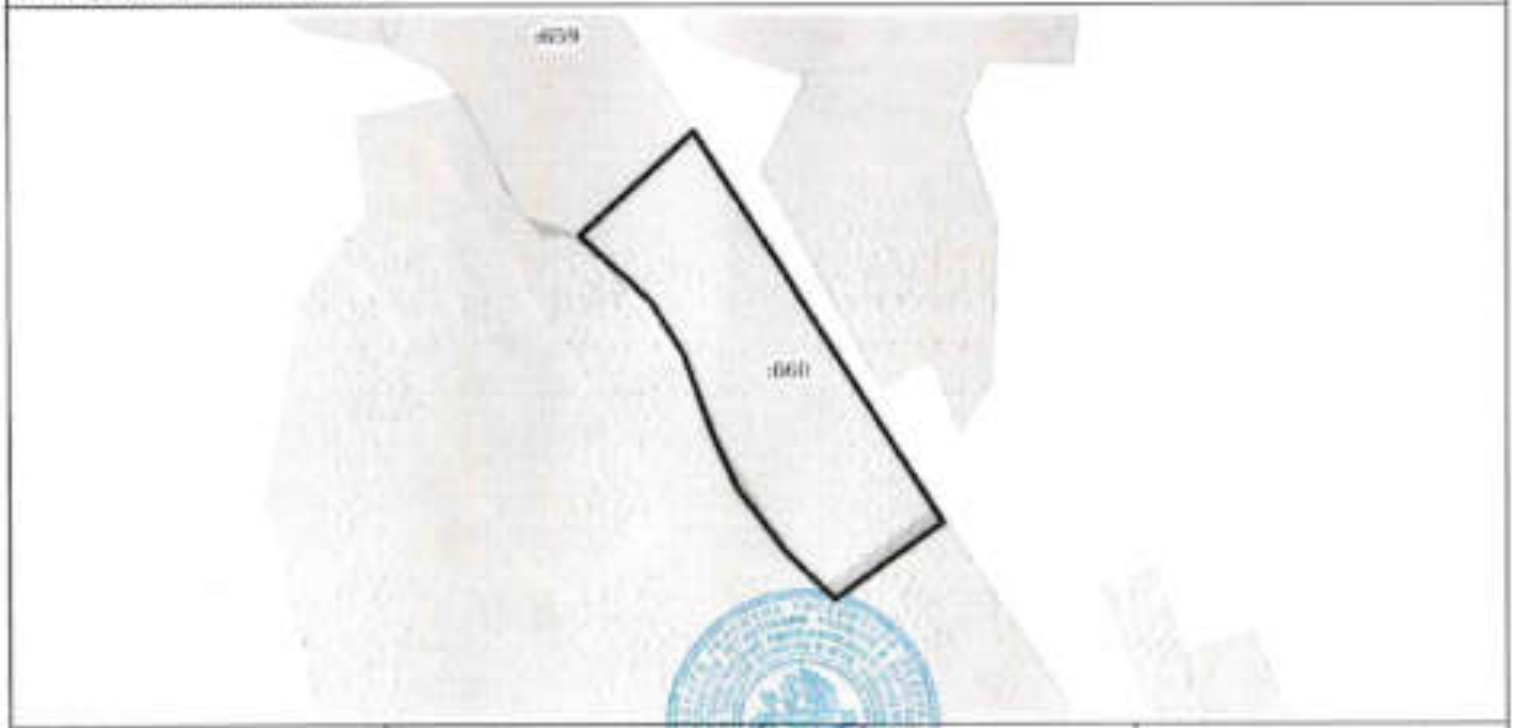
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

4 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000010:660

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:1000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:639
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Знаменское Участок находится примерно в 830 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торжокский, с/п. Плотниковское, д. Знаменское
Площадь, м2:	18207 +/- 1181
Кадастровая стоимость, руб:	51707.88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зыц Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал",данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестированных паев в реестре владельцев инвестированных паев и счетов лиц владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7710581533

должность	подпись	инициалы, фамилия

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 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:659

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:659-69/081/2020-14 04.09.2020 14:08:51
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 14:08:51	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:659-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746646658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2530, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2012 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок
или объект недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:659

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 прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

		Лодыгина С.Н.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

125

Раздел 3 Лист 4

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

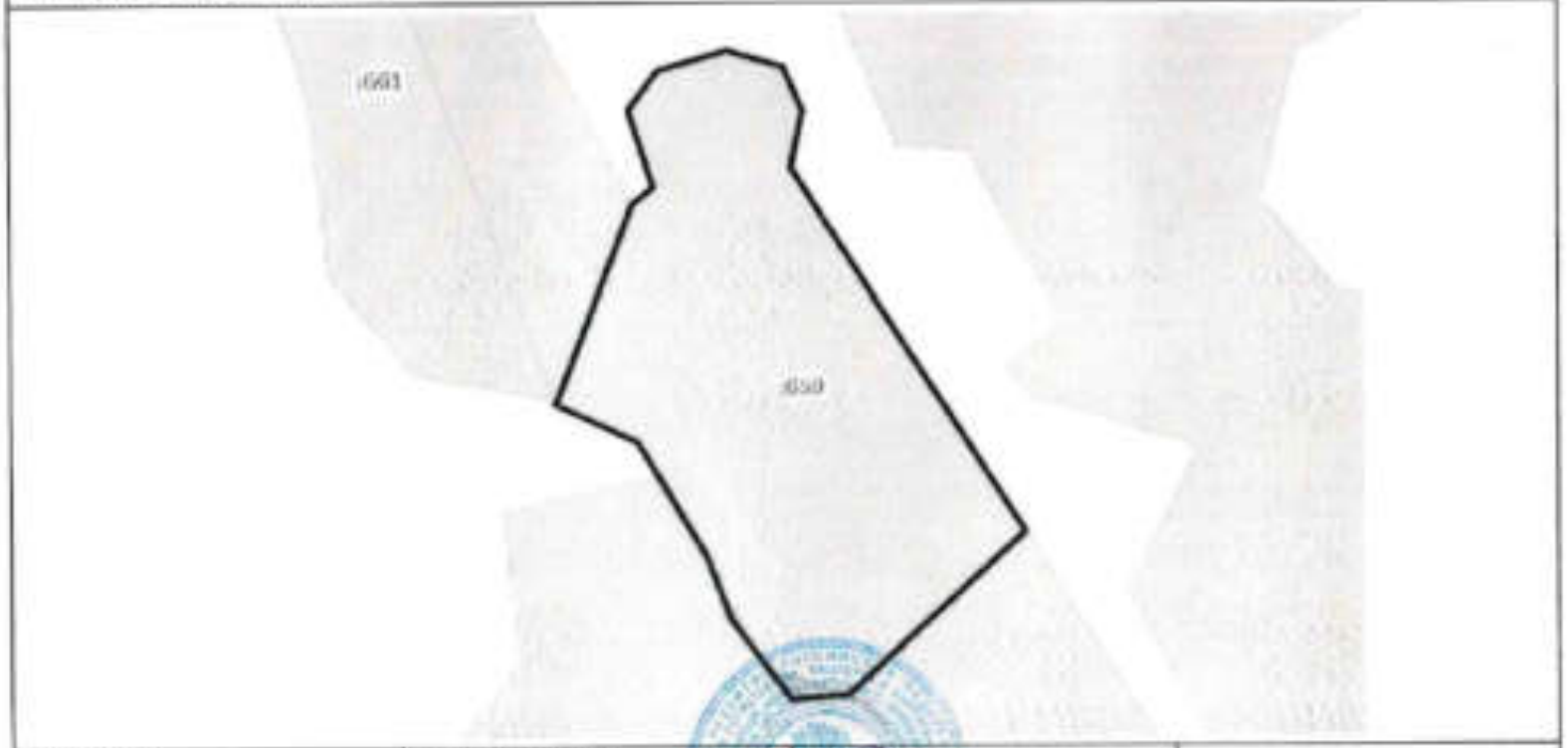
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:659

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия Боброва С.К.

М.П.

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:

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

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:668
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Знаменское. Участок находится примерно в 400 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торопецкий, с/п. Плеснинское, д. Знаменское.
Площадь, м2:	40104 +/- 1752
Кадастровая стоимость, руб:	113895.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Завд Антонина Викторовна (представитель правообладателя). Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспективы" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал",данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718591523

должность уполномоченного лица органа	подпись	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 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:668

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:668-69/081/2020-14 04.09.2020 15:13:28
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-1, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 15:13:28	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:668-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.03.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 3445928704	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

Выписку		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лабунина С.В.

Раздел 3 Лист 4

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

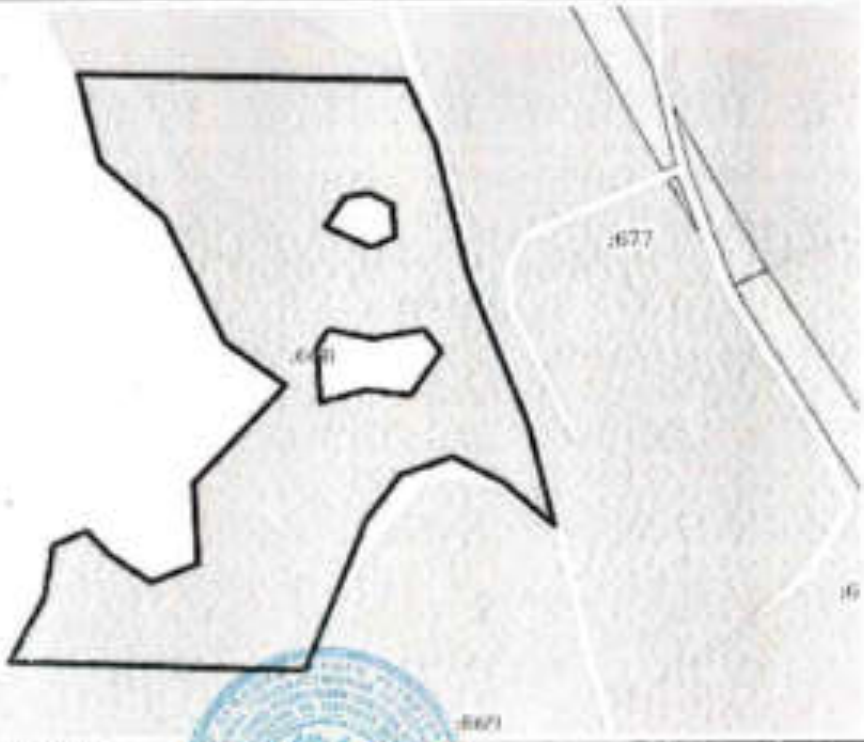
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:668

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

Лабунин С.Е.

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:

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:728
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Понизовское, д. Знаменское (1810 м на северо-запад) из земель совхоза "Знаменский".
Площадь, м2:	3003 +/- 479
Кадастровая стоимость, руб:	8528.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для всякого 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), Правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспективы" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7710581523

Ведущий специалист 1 разряда		Лабунина С.Е.
должность	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 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:728

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:728-69/081/2020-8 07.09.2020 12:52:54
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 12:52:54	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:728-69/081/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 3445028704	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.09.2020	

		Набрушко С.В.
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

131

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:54:0000020:728

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

Начальник		Лабунова С.В.
главного землеустроителя территории	подпись М.П.	инициалы, фамилия

132

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных 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: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:729

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:600

Условные обозначения:

должность должностного лица	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Лабунина С.В.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:661
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Знаменское.Участок находится примерно в 1100 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торжокский, сп. Пеновское, д. Знаменское.
Площадь, м2:	10702 +/- 905
Кадастровая стоимость, руб:	703593.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зиц Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал",данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

Ведущий специалист-эксперт		Лабунина С.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:661

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:661-69/081/2020-14 04.09.2020 14:39:49
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 14:39:49	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:661-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 3445028704	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2530, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

Начальник Федерального казначейства		Лабунина С.Н.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

135

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:661

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

		Лабунина С.Н.
должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
код объекта недвижимости

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

7 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:661

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Дабулина С.К.

137

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:

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

7 сентября 2020 г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:716
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, п/п Поповское, д. Заваленки (780 м на юго-восток) из земель совхоза "Заваленский".
Площадь, м2:	11700 +/- 946
Кадастровая стоимость, руб:	55228
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, 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), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рыночных "Перспективы" под управлением ООО "УК"Прогресс Капитал" ,данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах доп владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

		Лабудин О.К.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:716

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:716-69/081/2020-8 07.09.2020 11:44:18
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 11:44:18	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:716-69/081/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746459658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

		Дедурина С.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:716

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

		Лабудина С.В.
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

140

Раздел 3. Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

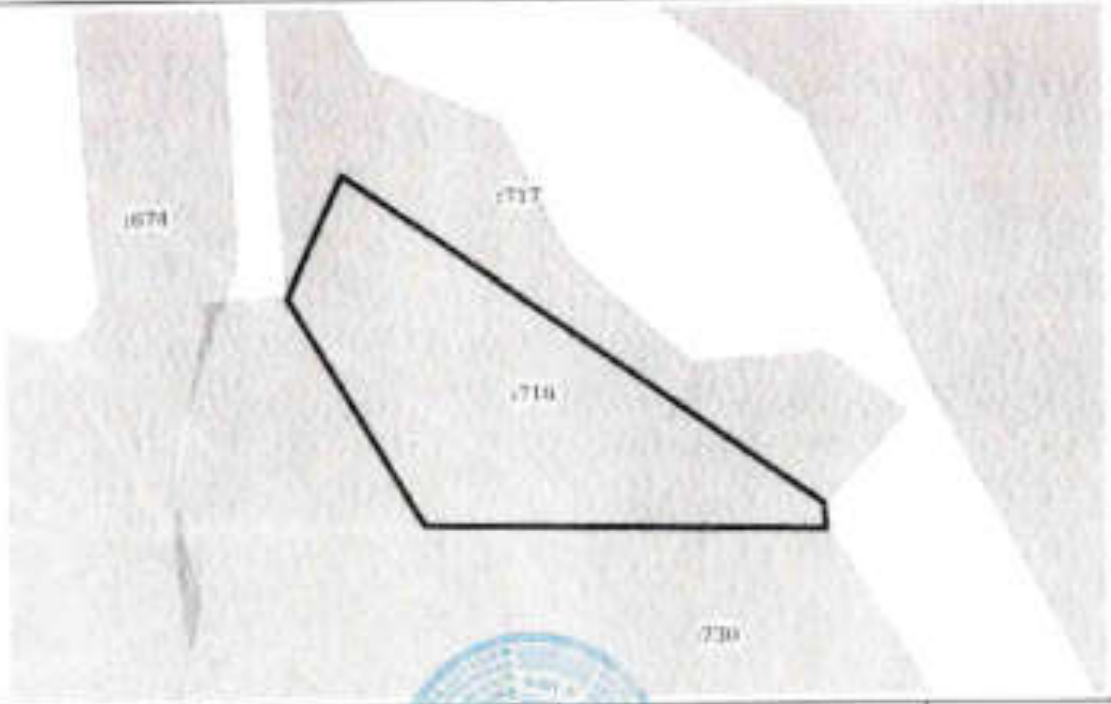
Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:54:0000020:716

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:2000	Условные обозначения:		

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия Шадурина С.В.

М.П.

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
под объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:730
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, сп Поженовское, д. Знаменское (860 м на юго-восток) по землям совхоза "Знаменский".
Площадь, м2:	11702 +/- 967
Кадастровая стоимость, руб:	33253.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зинц Антонина Викторовна (представитель правообладателя). Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7710581523

		Лапухина С.К.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:730

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:730-69/081/2020-8 07.09.2020 12:40:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 12:40:20	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:730-69/081/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» , ИНН: 3443028704	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.09.2020	

		Лебедева С.К.
должность уполномоченного лица	подпись М.П.	инициалы, фамилия

143

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:730

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

144

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

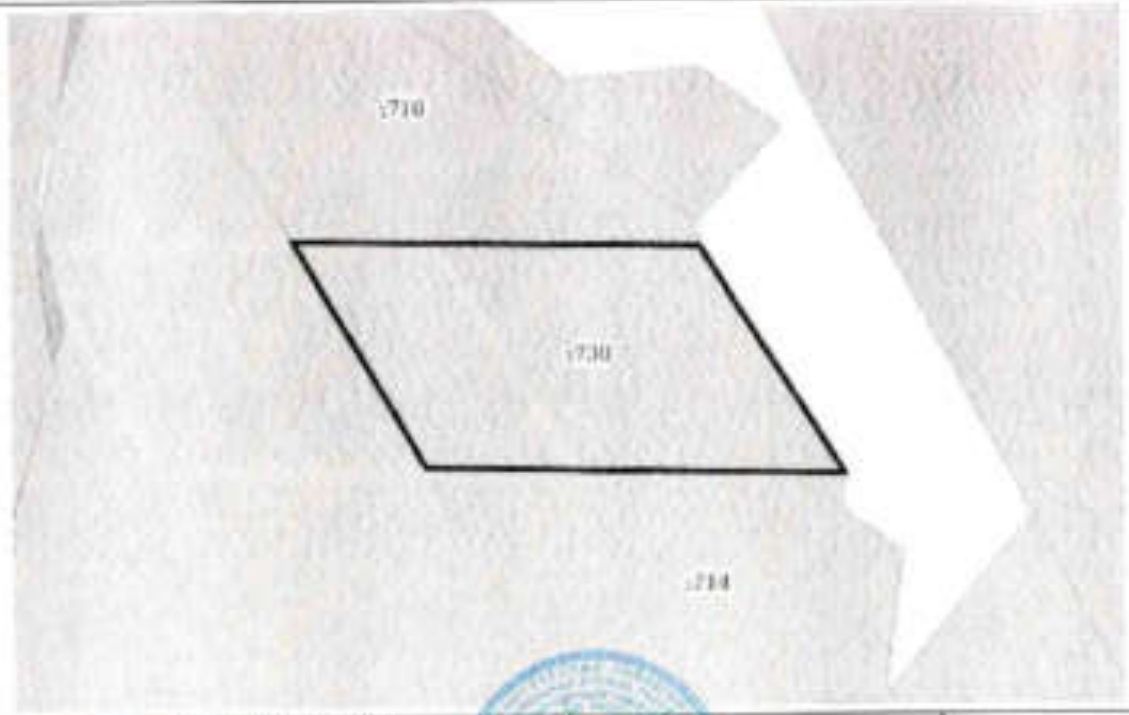
Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

7 сентября 2022г.

Кадастровый номер:	69:34:0000002:730

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Лебедева С.К.

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:

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:714
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Полномакшо, д. Знаменское (УТО и на юго-восток) из земель совхоза "Знаменский".
Площадь, м2:	11703 +/- 947
Кадастровая стоимость, руб:	33236.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зверь Антонина Викторовна (правообладатель). Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Траст Капитал",данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7714581523

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020 г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:714

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:714-69/081/2020-8 07.09.2020 11:13:09
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 11:13:09	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:714-69/081/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Забулина С.Б.

147

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:714

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

		Лабунина С.К.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

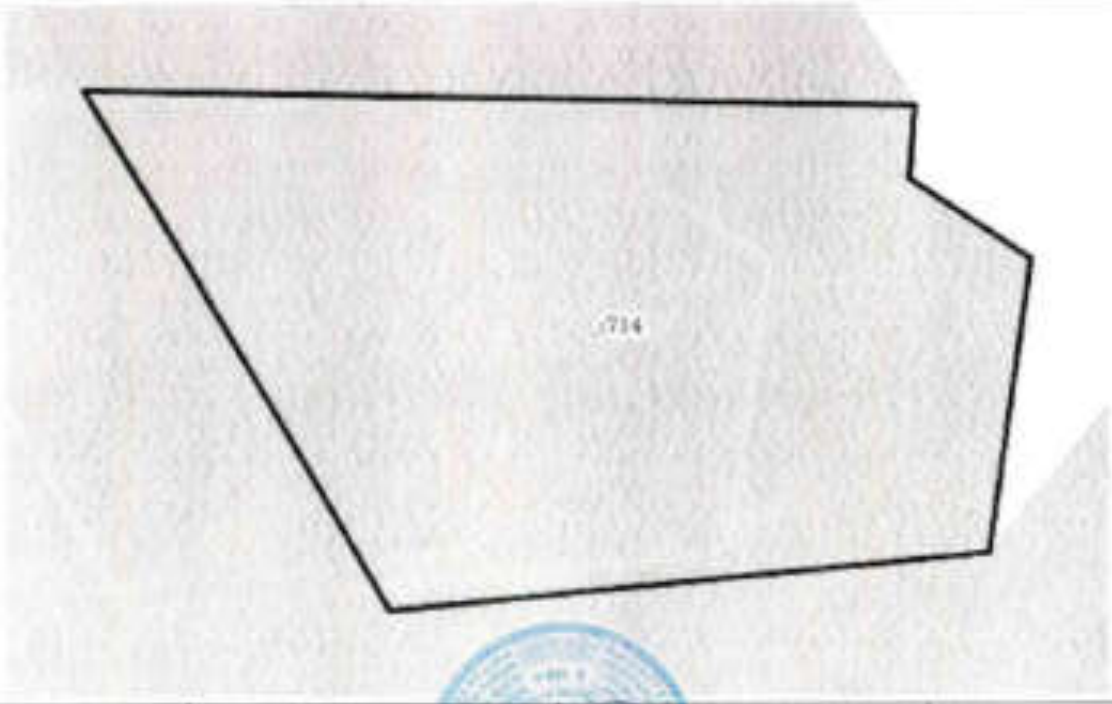
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:714

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1000	Условные обозначения	

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лабулина С.Н.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

7 октября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:671
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Тверская область, р-н. Торжокский, с/п. Поповское, д. Знаменское
Площадь, м2:	5002 +/- 619
Кадастровая стоимость, руб:	142015.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, 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). Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал", данные о которых, установленных на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718551553

полное наименование должности	подпись	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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:671

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:671-69/081/2020-14 04.09.2020 16:49:22
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 16:49:22	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:671-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581375, ОГРН: 1067746696658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.09.2020	

Лабудина С.В.

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:671

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

		Дибрина С.Н.
должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

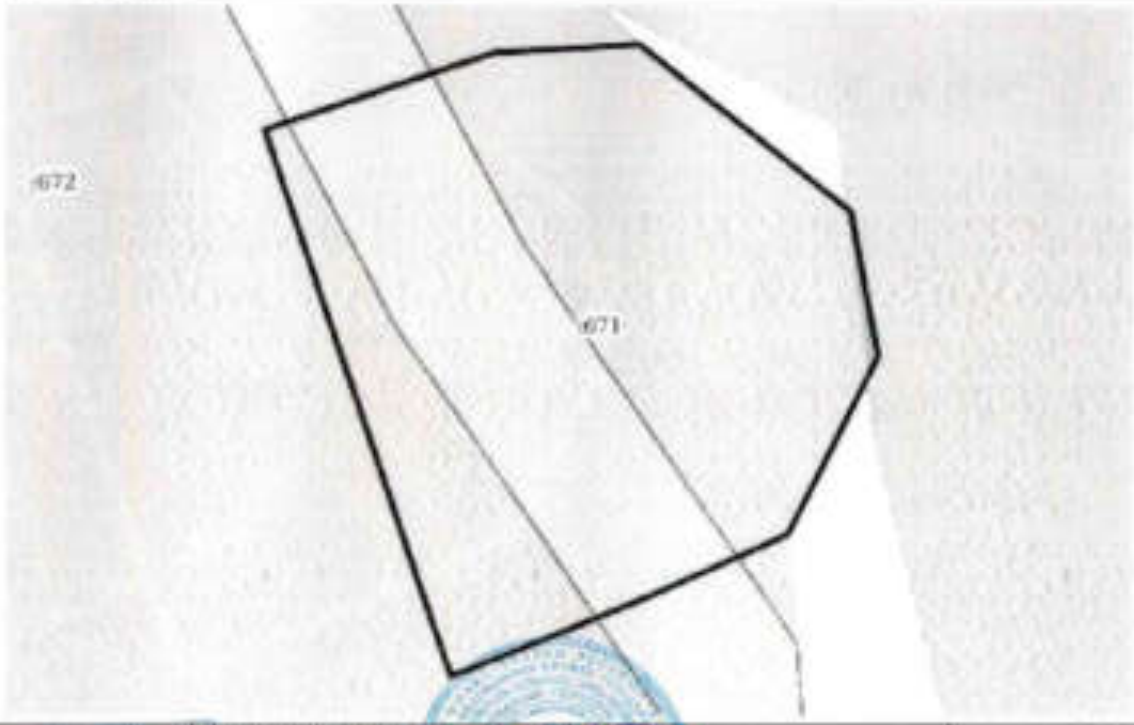
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:671

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800 Условные обозначения:

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:666

Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Знаменское.Участок находится примерно в 1км.200м. по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торопецкий, с/п. Плешивское, д. Знаменское.
Площадь, м2:	6001 +/- 678
Кадастровая стоимость, руб.:	17042.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Тарц Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7719581523

		Лебедева С.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	69:34:0000020:666		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:666-69/081/2020-14 04.09.2020 15:04:09
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 15:04:09	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:666-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.03.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2519, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.09.2020	

Ведущий специалист 1 разряда		Лабушин С.В.
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер: 66:34:0000020:666

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

		Лебедева С.К.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

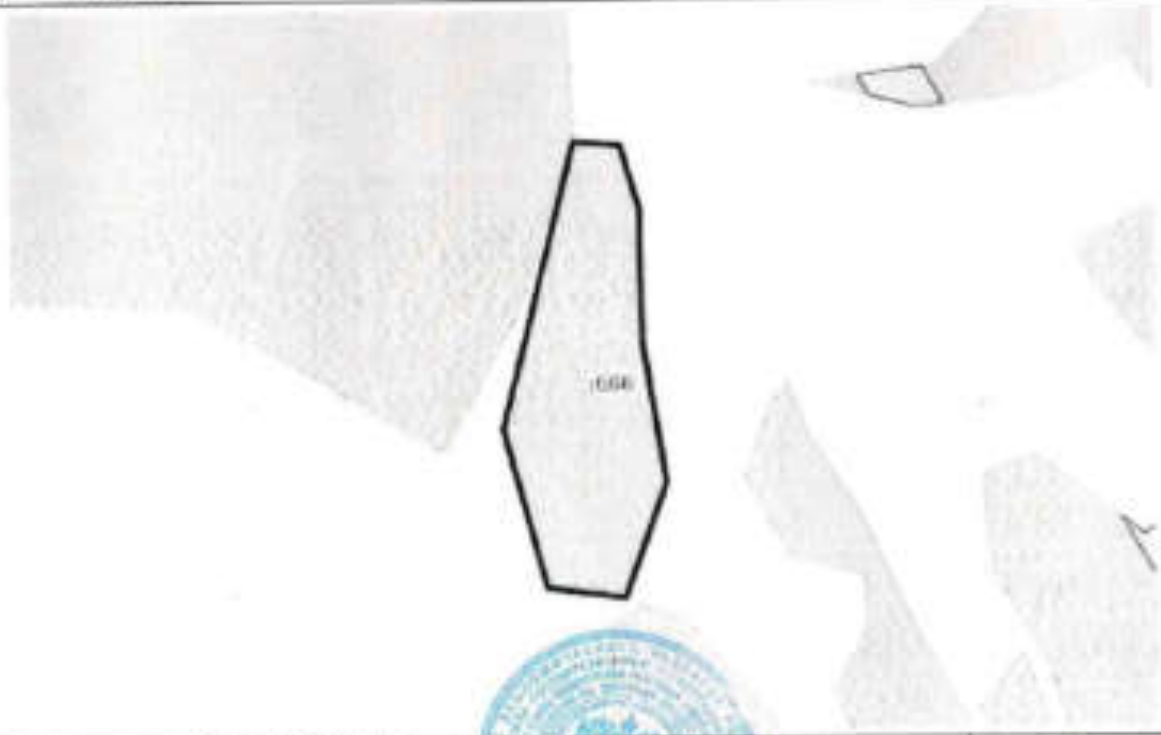
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:666

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

Главный специалист		Лабунина С.В.
должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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:

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

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:715
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Новозаконье, д. Знаменское (1120 м на северо-запад) из земель совхоза "Знаменский".
Площадь, м2:	8602 +/- 812
Кадастровая стоимость, руб:	24429.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, 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 (правообладатель), Правообладатели: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перекресток" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал",данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718501523

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

Лабунина С.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: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:715

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:715-69/081/2020-8 07.09.2020 11:32:32
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 11:32:32	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:715-69/081/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.09.2020	

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

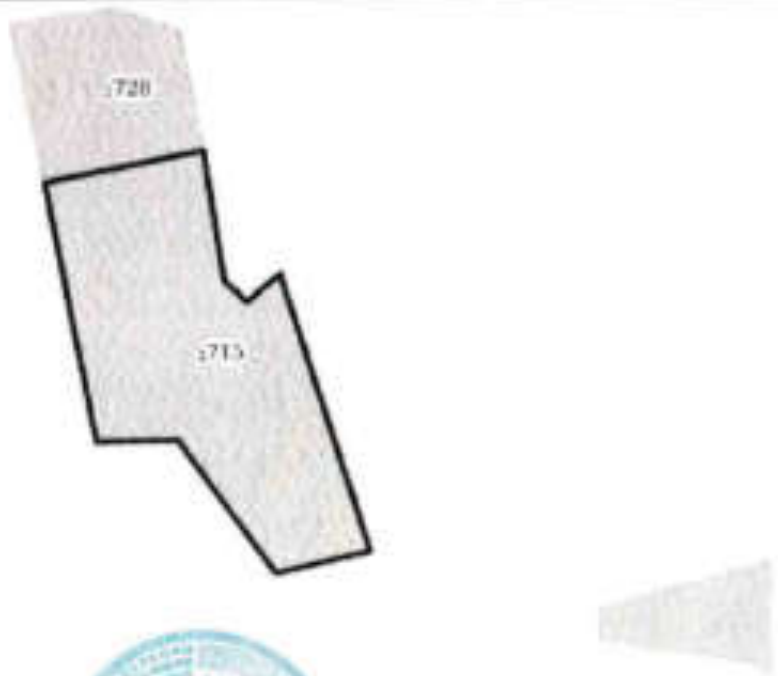
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

7 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:713

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лабухина С.Н.

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:

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

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:674
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Знаменское.Участок находится примерно в 300 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торжокский, с/п. Прямухинское, д. Знаменское.
Площадь, м2:	14005 +/- 1035
Кадастровая стоимость, руб:	397774.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зиш Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рыночного "Перспектива" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7718581523

главный специалист-эксперт	подпись	инициалы, фамилия Лебедева С.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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:674

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:674-69/081/2020-14 07.09.2020 15:02:34
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 15:02:34	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:674-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 03.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2015 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

		Лабунина С.Е.
должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	60:34:0000000:674

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

		Лабуринов С.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

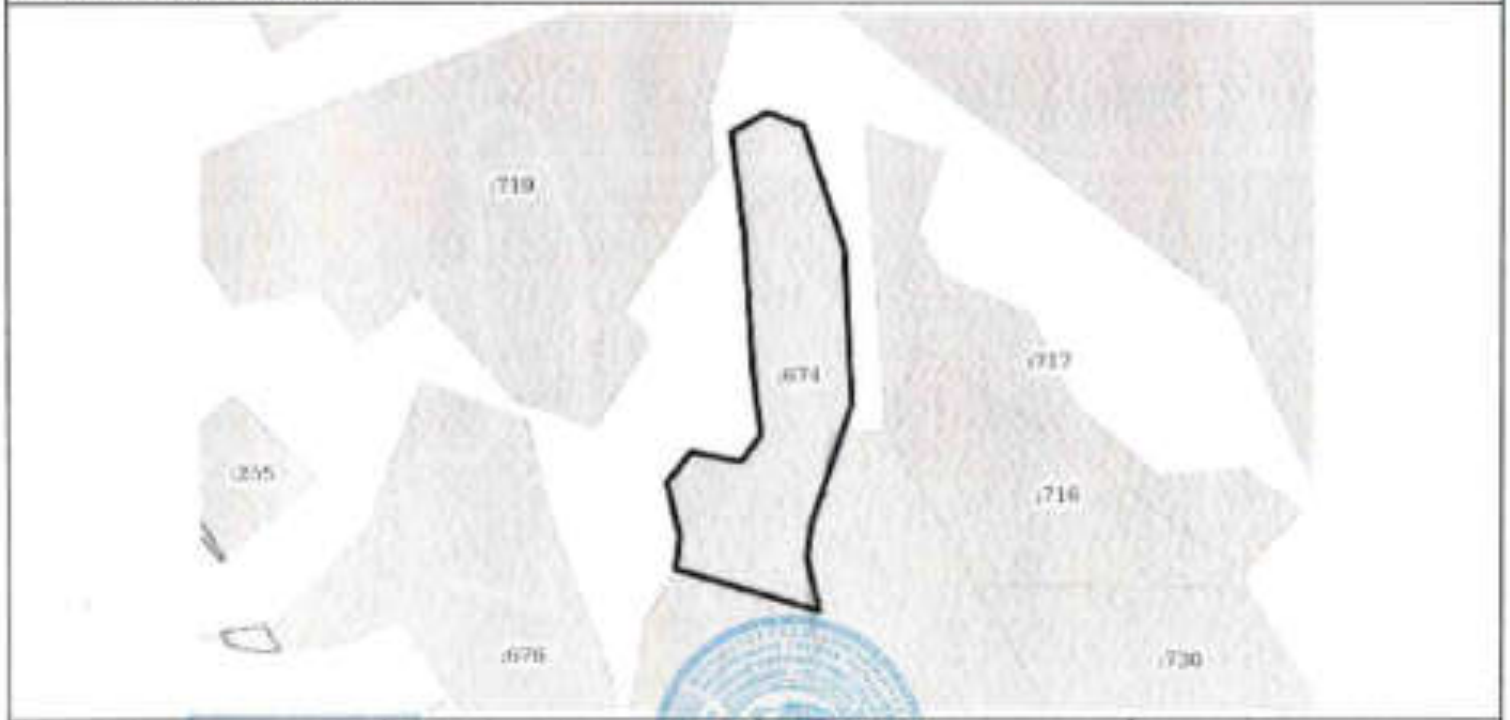
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:674

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
должность уполномоченного лица	подпись	М.П.	инициалы, фамилия Дабулин С.К.

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:677
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Земенское.Участок находится примерно в 200 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торжокский, с/п. Поваловское, д. Земенское.
Площадь, м2:	14000 +/- 1038
Кадастровая стоимость, руб.:	39777.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Тазц Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Правка Юлгинг",данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7703581525

		Лабудина С.Н.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:675

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:675-69/081/2020-14 07.09.2020 15:11:08
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 15:11:08	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:675-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

		Лабудина С.К.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

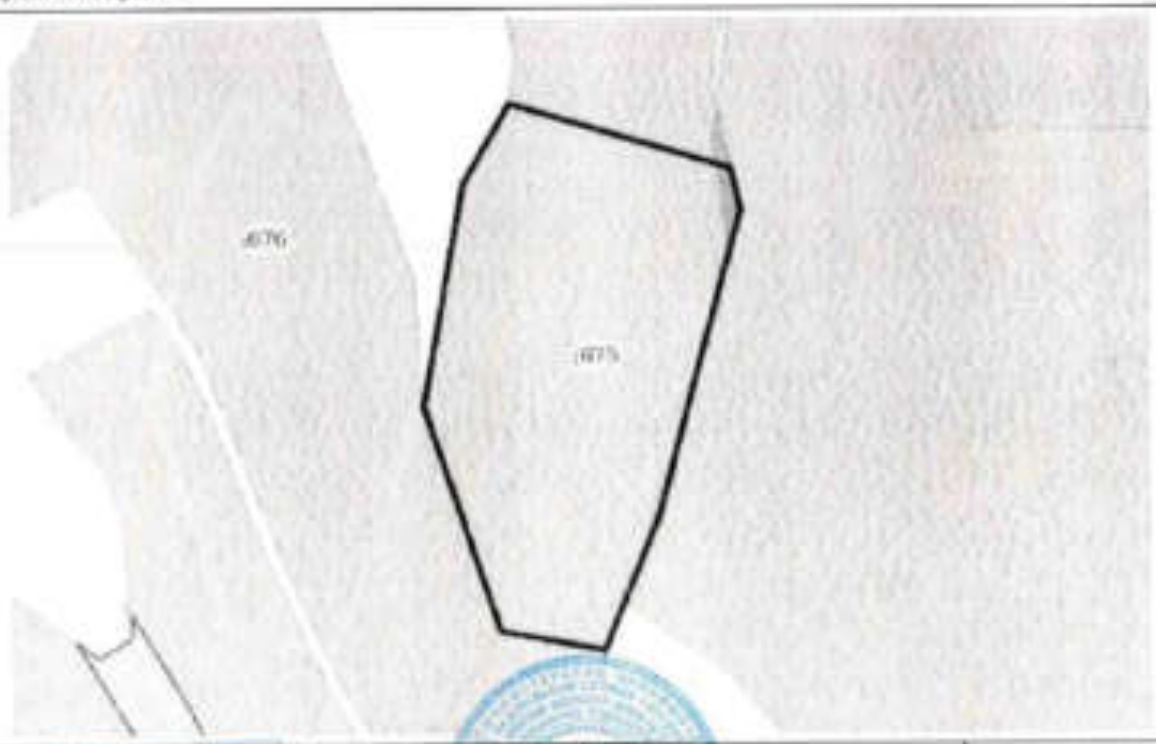
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер	69:34:0000020:675

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
должность уполномоченного лица	подпись	М.П.	инициалы, фамилия Лабушина С.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:

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:678
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Тверская область, р-н. Торжокский, п/п. Пожежевское, д. Знаменское
Площадь, м2:	22001 +/- 1298
Кадастровая стоимость, руб.:	62482.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, 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), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7718581523

полное наименование должности	подпись	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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020 г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:678

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:678-69/081/2020-14 07.09.2020 15:37:02
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-6, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 15:37:02	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:678-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия Лабуцкая С.В.

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:678

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

М.П.

Лабузина С.К.

Раздел 3 Лист 4

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

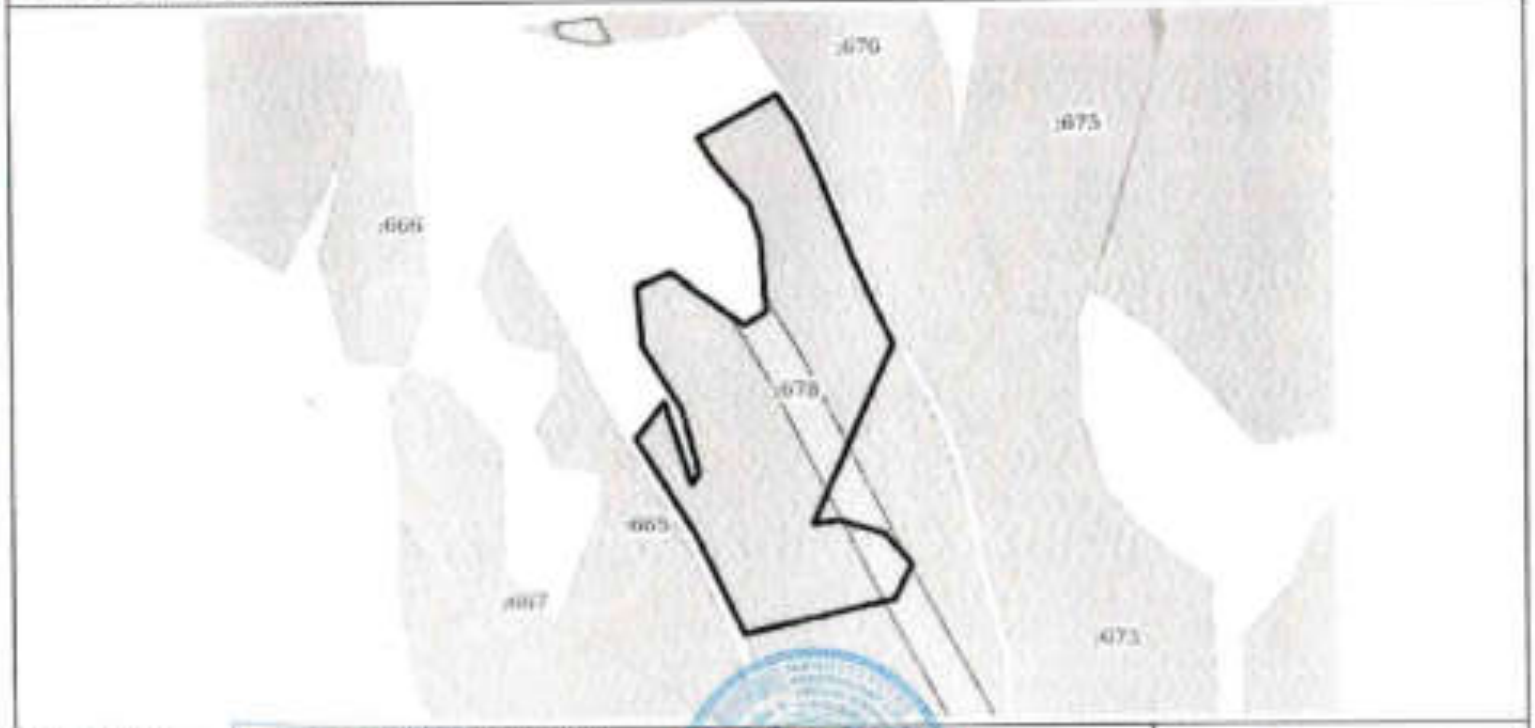
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000030:678

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000	Условные обозначения		

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

Дабудиев С.Х.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:636
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствует
Адрес (местоположение):	Тверская область, р-н. Торопецкий, с/п. Плешковское, д. Знаменское
Площадь, м2:	26202 +/- 1416
Кадастровая стоимость, руб:	344112.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, 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), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспективы" под управлением ООО "УК "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, ИНН: 7710391523

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лабунина С.К.

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:676

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Простая Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:676-69/081/2020-14 07.09.2020 15:23:17
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы	
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 15:23:17	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:676-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простая Капитал», ИНН: 7718381523, ОГРН: 1067746696658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простая Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простая Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простая Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простая Капитал", № 3, Выдан 13.05.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простая Капитал", № 4, Выдан 17.01.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

173

Раздел 3 Лист 4

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

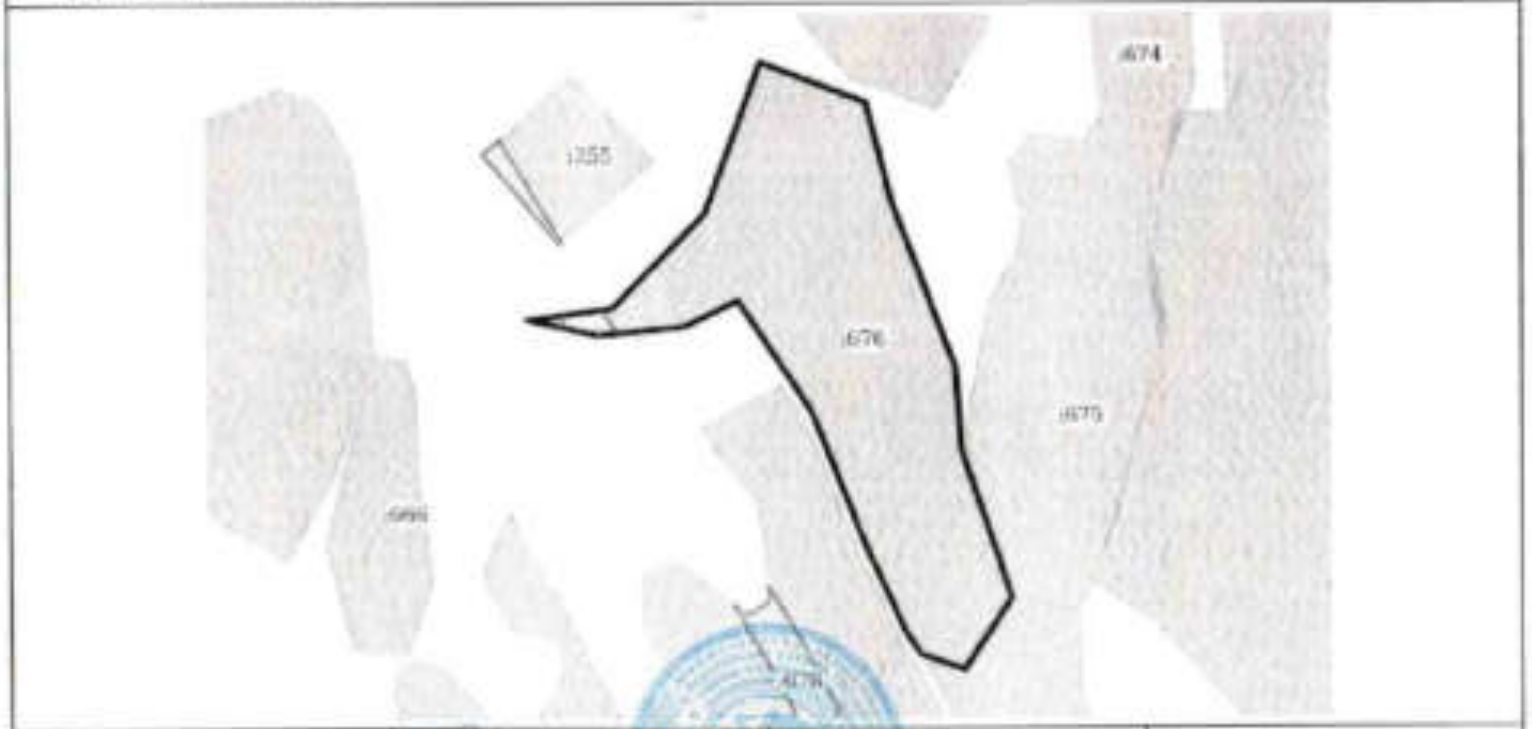
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2024г.

Кадастровый номер: 69:34:0000030:676

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000

Условные обозначения

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Лабуздин С.В.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

7 сентября 2020 г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:722
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, сп Пожарковское, д. Знаменское (460 м на север) из земель совхоза "Знаменский".
Площадь, м2:	28003 +/- 1464
Кадастровая стоимость, руб:	7952832
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "погашенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зоц Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7718561523

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лебедева С.К.

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 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:722

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:722-69/081/2020-8 07.09.2020 12:32:50
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 05.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 12:32:50	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:722-69/081/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 3443070204	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2536, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 13.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Лабунина С.Е.

176

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000201:722

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

177

Раздел 3 Лист 4

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: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:722

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000	Условные обозначения		

полное наименование должности	подпись	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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:673
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Тверская область, р-н. Торжокский, сп. Пяшинское, д. Знаменское
Площадь, м2:	28506 +/- 1477
Кадастровая стоимость, руб:	80957.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зиц Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7718581523

		Лабунина С.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:673

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:673-69/081/2020-14 07.09.2020 14:41:32
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 14:41:32	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:673-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581323	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 25/9, Выдан 25.02.2015 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2015 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2015 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

		Лебедева С.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:673

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

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер: 69:34:0000020:673

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000 Условные обозначения

краткое наименование должности	подпись	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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:669
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Знаменское.Участок находится примерно в 600 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торжокский, с/п. Тоболовское, д. Знаменское
Площадь, м2:	25608 +/- 1506
Кадастровая стоимость, руб:	84086.72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зинц Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Третий Капитал",данные о которых устанавливаются на основании данных списков счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581573

Получил		Лебедева С.Е.
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:669

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:669-69/081/2020-14 04.09.2020 16:47:05
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 16:47:05	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:669-69/081/2020-13	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.06.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 5445017704	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2139, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

Верный

должность инвестиционного эксперта	подпись М.П.	Дубровина С.В. инициалы, фамилия

184

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020 г.	
Кадастровый номер:	65:34:0000020:669

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

Ведущий		Либурина С.К.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

185

Раздел 3 Лист 4

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 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020 г.	
Кадастровый номер:	69:54:0000020:669

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:	

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

Лабунина С.К.

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:

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:672
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 69:34:00000020:672
Адрес (местоположение):	Тверская область, р-н. Торжокский, с/п. Тонкинское, д. Знаменское
Площадь, м2:	55802 +/- 1656
Кадастровая стоимость, руб:	1016777.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зеер Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7718581573

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лебедева С.Н.

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:672

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:672-69/081/2020-14 07.09.2020 14:26:45
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 14:26:45	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:672-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" по управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

		Лабунина С.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 8

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:672

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

		Лагуткина С.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

189

Раздел 3. Лист 4

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: 4

7 сентября 2020 г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:672

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:4000	Условные обозначения		
должность	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

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

(орган, осуществляющий государственную регистрацию 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

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	69:34:0000020:719
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Полновское, д. Знаменское (примыкает к кото-востоку) из земель колхоза "Знаменский".
Площадь, м2:	40001 +/- 1750
Кадастровая стоимость, руб:	1136402.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зыкин Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перекресток" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7718561523

		Лабудина С.В.
полное наименование должности	подпись	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 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер: 69:34:0000020:719

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первостепенный" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:719-69/081/2020-8 07.09.2020 11:48:53
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 11:48:53	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:719-69/081/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581525, ОГРН: 1067746698658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первостепенный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Первостепенный"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Первостепенный"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Первостепенный"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Первостепенный"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

		Лидунина С.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	63:14:0000020:719

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 Лабушин С.В.

193

Раздел 3 Лист 4

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: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер: 69:34:0000010:719

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
должность уполномоченного лица	подпись	М.П.	инициалы, фамилия Лабунина С.Е.

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:

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:670
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Зюзинское.Участок находится примерно в 650 м. по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торжокский, сп. Новотроицкое, д. Зюзинское.
Площадь, м2:	46600 +/- 1889
Кадастровая стоимость, руб:	132352.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, 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), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рыночного "Перспектива" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7718581521

Ведущий		Лабунцова С.В.
должность уполномоченного лица органа	подпись	инициалы, фамилия

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 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020 г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:670

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:670-69/081/2020-14 04.09.2020 16:48:03
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	04.09.2020 16:48:03
		номер государственной регистрации:	69:34:0000020:670-69/081/2020-15
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.05.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746646658
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2530, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020

Получил		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000000:6701

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

Выписка верна		Лабунцев С.В.
должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

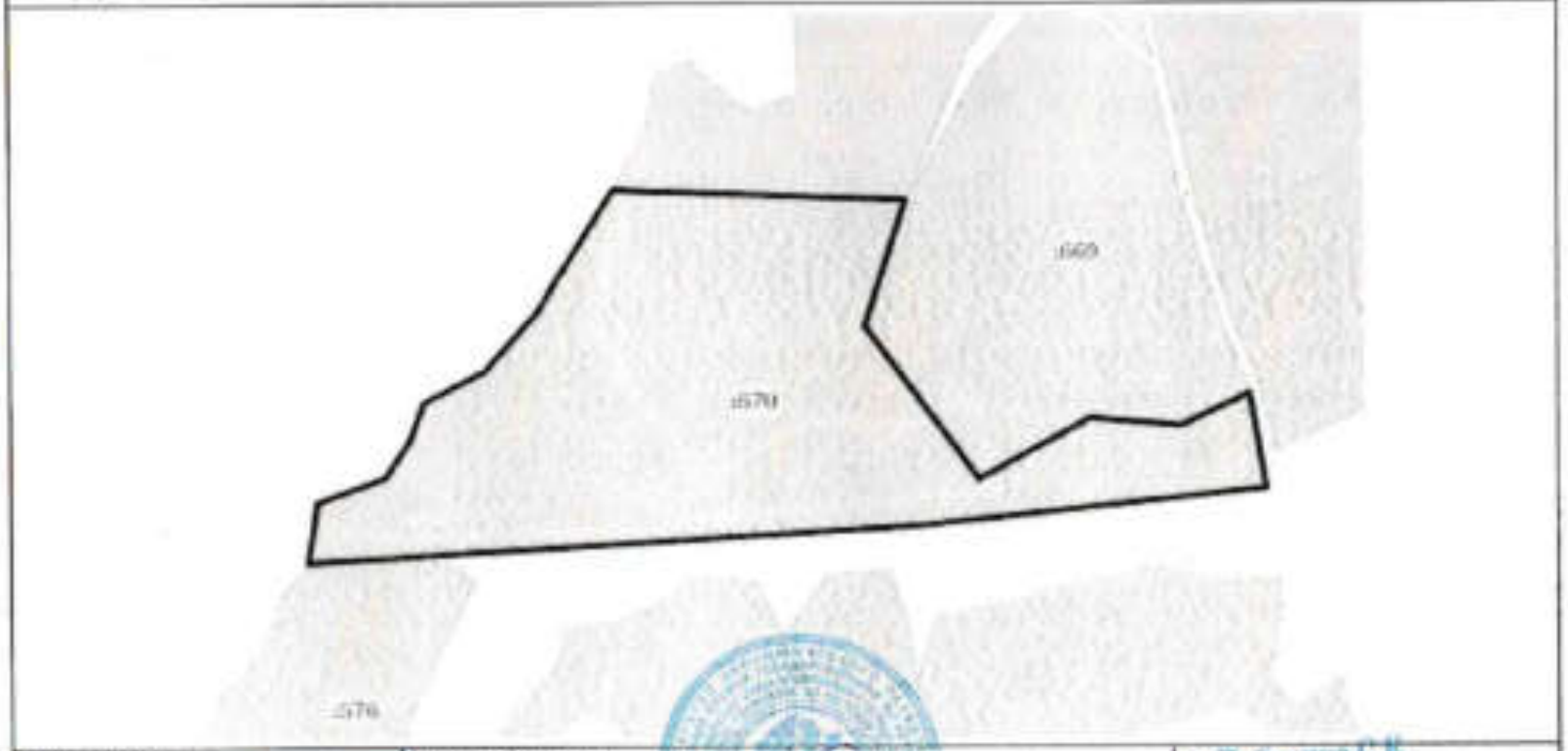
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.

Кадастровый номер: 69:14:0000020:670

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Лабунцов С.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:

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

7 сентября 2022г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:677
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Тверская область, р-н. Торжокский, с/п. Плешковское, д. Зеленогорье
Площадь, м2:	49480 +/- 1945
Кадастровая стоимость, руб:	140296
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Тасц Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал",данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доли владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

должность уполномоченного лица органа	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2021г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:677

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:677-69/081/2020-14 07.09.2020 14:07:38
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 14:07:38	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:677-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

должность единоличного исполнителя	подпись	Лебедева С.В. инициалы, фамилия

М.П.

200

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020 г.

Кадастровый номер: 69:34:0000020:677

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

		Абдулина С.Х.
должность	подпись	инициалы, фамилия

201

Раздел 3 Лист 4

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

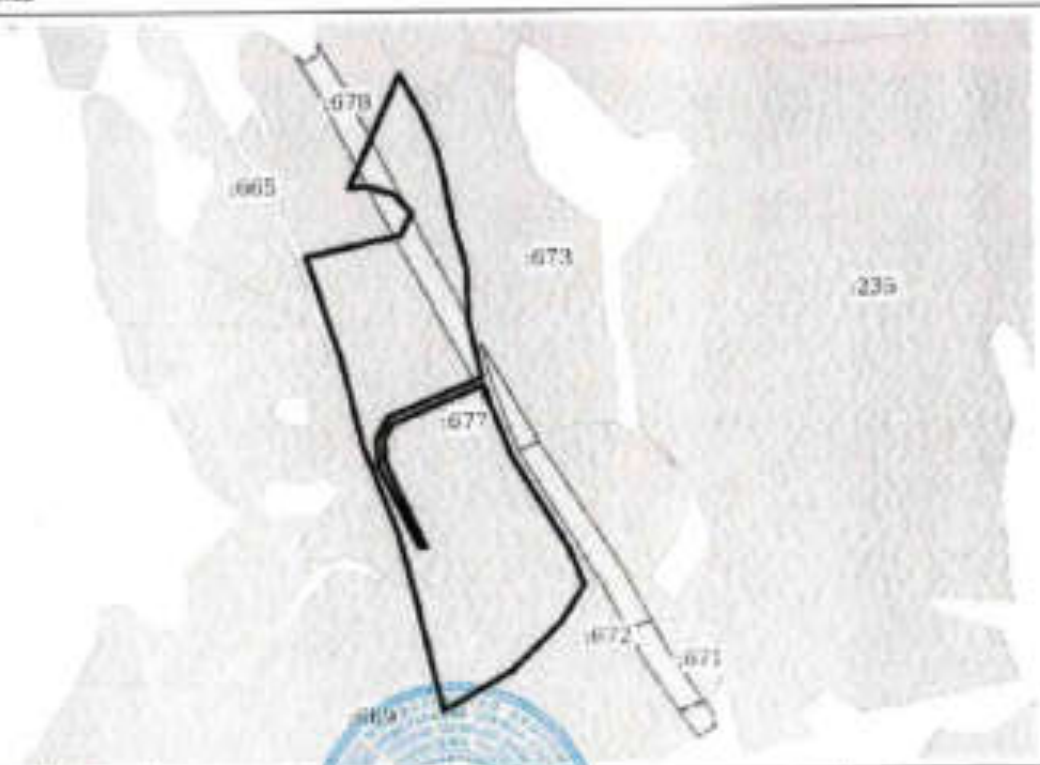
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:677

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:	
должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

Лабунина С.В.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:723
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, сп Пяновское, д. Земенское (примыкает с севера) по трассе совхоза "Знаменский".
Площадь, м2:	23002 +/- 1327
Кадастровая стоимость, руб:	65325.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зыц Антонина Валерьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"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, ИНН: 7718581323

Ведущий		Лабунина С.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:723

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:723-69/081/2020-8 07.09.2020 11:55:01
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.09.2020 11:55:01	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:723-69/081/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», ИНН: 7718581573, ОГРН: 1067746469038	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.09.2020	

		Лабунина С.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000120:723

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лебухина С.В.

205

Раздел 5 Лист 4

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

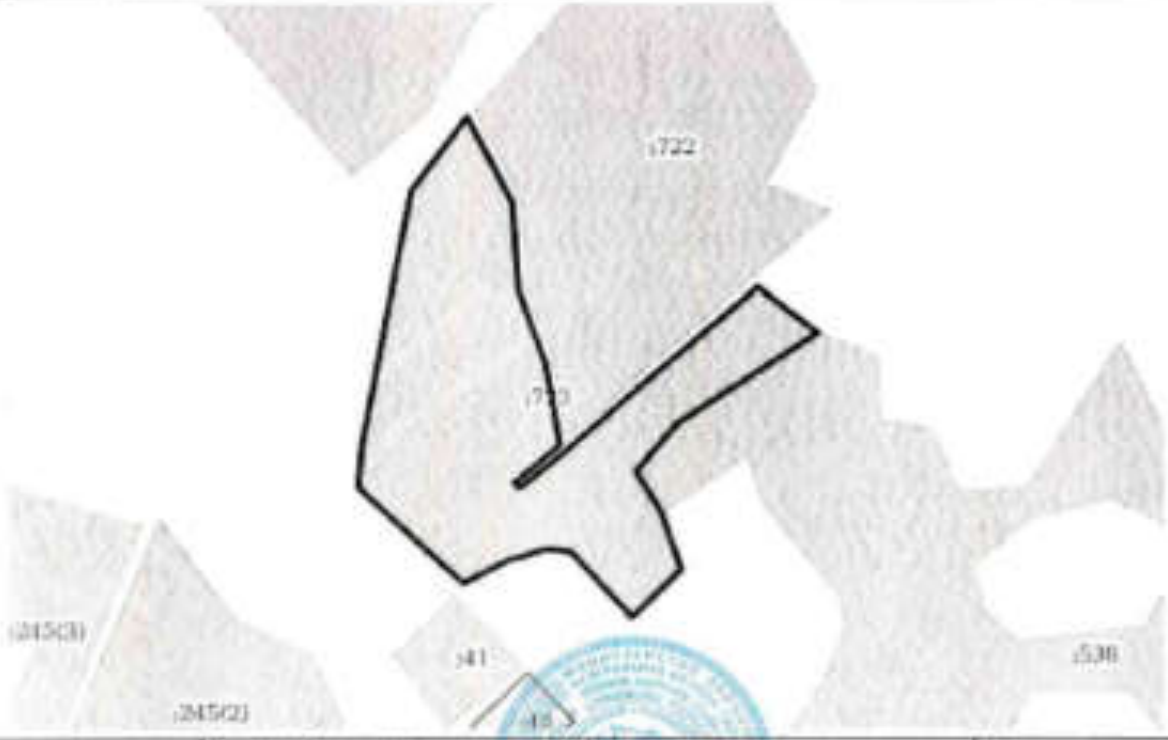
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:723

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения		

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Лабудина С.К.

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:457
Номер кадастрового квартала:	69:34:0000020
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Знаменское.Участок находится примерно в 1100 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Торжокский, с/п. Плотниковское, д. Знаменское
Площадь, м2:	7702 +/- 768
Кадастровая стоимость, руб:	21873.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, 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), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" 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: 7718181523

должность	подпись	Лабунина С.В.
главного специалиста-эксперта	МП	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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.
Кадастровый номер: 69:34:0000020:657

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:34:0000020:657-69/081/2020-14 04.09.2020 12:28:01
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-4, № 19-07-20-4, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 12:28:01	
	номер государственной регистрации:	69:34:0000020:657-69/081/2020-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.01.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» , ИНН 7718501527, ОГРН: 1067746696658	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения внесенные в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения внесенные в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения внесенные в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 11.06.2020 Изменения и дополнения внесенные в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование должности	подпись	Лабуина С.К. инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000020:657

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

		Лабудина С.К.
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

4 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0000030:657

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб: 1:2000	Условные обозначения:		

должность уполномоченного лица кадастрового органа	подпись	инициалы, фамилия Лабуцина С.К.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ МАССИВ ПОД ПОМЕСТЬЯ РЯДОМ С ОЗЕРОМ СОЛОМЕНО

ОПИСАНИЕ УЧАСТКОВ

*Часть участков расположена в непосредственной близости от озера Соломено - в 100 метрах

Земельный массив расположен в Торопецком р-не Тверской области, недалеко от трассы М9, между городами Ржев и Великие Луки, вблизи деревень Знаменское и Покровское. Состоит из 2х удаленных друг от друга площадок.

Первая площадка общей площадью 55 га находится в непосредственной близости от озера Соломено, вблизи д.Знаменское. Эта часть участков подойдет тем, кто любит рыбалку и отдых на воде.

Вторая площадка общей площадью 44 га находится в уединенном месте, внутри лесного массива, вблизи д.Покровское. Эта часть участков подойдет тем, кто любит тишину и единение с природой.

Ко всем участкам ведет асфальтированная дорога.

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКОВ

Участки у д.Знаменское

Участки у д.Покровское

ФОТОГРАФИИ ОКРУЖЕНИЯ .ОЗ.СОЛОМЕНО

ФОТОГРАФИИ УЧАСТКОВ У Д.ПОКРОВСКОЕ

КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

- Концепцией проекта предусмотрено создание нескольких автономных поселков с участками под поместья. Средняя площадь участка составит около 1 гектара
- Что такое поместье - это участок земли не менее одного гектара, на котором человек своими руками высаживает лес, сад, живую изгородь, копает пруд, колодец, строит дом, беседку, баню, обустраивает места отдыха, закладывает огород. Для создания родового поместья достаточно одного гектара. Один гектар – это не мистическое число, а рациональное.
- Для жизни в поместье не нужно переводить участки в дорогие категории. ИЖС или дачное строительство. Их можно делать на участках ЛПХ (личное подсобное хозяйство)

Площадь, га	99
Инфраструктура, %	10%
Инфраструктура, га	9,9
Участки под застройку, га	89,1
Средняя площадь участка, соток	100
Количество участков, шт.	89

ВАРИАНТ ПОМЕСТЬЯ У ОЗЕРА

УЧАСТКИ У ОЗЕРА

п/п	Кадастровый №	Адрес	S, га
1	69:34:0000020:657	Зихманское	0,7702
2	69:34:0000020:658	Зихманское	1,8165
3	69:34:0000020:659	Зихманское	1,8207
4	69:34:0000020:660	Зихманское	1,82
5	69:34:0000020:661	Зихманское	1,0702
6	69:34:0000020:665	Зихманское	1,0403
7	69:34:0000020:666	Зихманское	0,8001
8	69:34:0000020:667	Зихманское	1,4303
9	69:34:0000020:668	Зихманское	4,0104
10	69:34:0000020:669	Зихманское	2,9808
11	69:34:0000020:670	Зихманское	4,6603
12	69:34:0000020:671	Зихманское	0,5002
13	69:34:0000020:672	Зихманское	3,5802
14	69:34:0000020:673	Зихманское	2,8506
15	69:34:0000020:674	Зихманское	1,4001
16	69:34:0000020:675	Зихманское	1,4006
17	69:34:0000020:676	Зихманское	2,6202
18	69:34:0000020:677	Зихманское	4,94
19	69:34:0000020:678	Зихманское	2,3001
20	69:34:0000020:714	Зихманское	1,1703
21	69:34:0000020:715	Зихманское	0,8802
22	69:34:0000020:716	Зихманское	1,17
23	69:34:0000020:719	Зихманское	4,0001
24	69:34:0000020:722	Зихманское	2,8003
25	69:34:0000020:725	Зихманское	2,3002
26	69:34:0000020:728	Зихманское	0,3003
27	69:34:0000020:730	Зихманское	1,1702
	ИТОГО		55,3638

ВАРИАНТ ПОМЕСТЬЯ В ЛЕСУ

УЧАСТКИ В ЛЕСУ

п/п	Кадастровый №	Адрес	S, га
1	69:34:0000020:684	Покровское	4,6005
2	69:34:0000020:685	Покровское	3,0005
3	69:34:0000020:686	Покровское	3,4003
4	69:34:0000020:687	Покровское	5,6002
5	69:34:0000020:688	Покровское	5,8005
6	69:34:0000020:689	Покровское	2,729
7	69:34:0000020:690	Покровское	4,8004
8	69:34:0000020:691	Покровское	4,7004
9	69:34:0000020:692	Покровское	9,728
	ИТОГО		**44**

ВЫРУЧКА ПО ПРОЕКТУ

- Проектом предусмотрено минимальное вложение в инфраструктуру поселков – только электричество и внутрипоселковые дороги. Остальные инженерные блага наши помещики будут делать себе сами в зависимости от собственных нужд и потребностей.
- Срок реализации поместий составляет 3 года.

Количество участков, шт.	89
Средняя цена участка, руб.	2 000 000
Затраты на инфраструктуру на участок, руб.	300 000
Общие затраты, руб.	26 700 000
Прибыль от 1 участка, руб.	1 700 000
Прибыль проекта (EBITDA), руб.	**151 300 000**

Руководителю Администрации
Торопецкого Района
Тверской области
Бриж А.Г.

Уважаемый Александр Григорьевич

Довожу до Вашего сведения, что я являюсь собственником земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Вашем районе. Все участки представляют собой два отдельных массива общей площадью 99 гектар, и включают следующие отдельные земельные участки:

п/п	Кадастровый №	Адрес	S, га
1	69:34:0000020:657	Знаменское	0,7702
2	69:34:0000020:658	Знаменское	1,8165
3	69:34:0000020:659	Знаменское	1,8207
4	69:34:0000020:660	Знаменское	1,82
5	69:34:0000020:661	Знаменское	1,0702
6	69:34:0000020:665	Знаменское	1,0403
7	69:34:0000020:666	Знаменское	0,6001
8	69:34:0000020:667	Знаменское	1,4303
9	69:34:0000020:668	Знаменское	4,0104
10	69:34:0000020:669	Знаменское	2,9608
11	69:34:0000020:670	Знаменское	4,6603
12	69:34:0000020:671	Знаменское	0,5002
13	69:34:0000020:672	Знаменское	3,5802
14	69:34:0000020:673	Знаменское	2,8506
15	69:34:0000020:674	Знаменское	1,4005
16	69:34:0000020:675	Знаменское	1,4006
17	69:34:0000020:676	Знаменское	2,6202
18	69:34:0000020:677	Знаменское	4,94
19	69:34:0000020:678	Знаменское	2,2001
20	69:34:0000020:714	Знаменское	1,1703
21	69:34:0000020:715	Знаменское	0,8602
22	69:34:0000020:716	Знаменское	1,17
23	69:34:0000020:719	Знаменское	4,0001
24	69:34:0000020:722	Знаменское	2,8003
25	69:34:0000020:723	Знаменское	2,3002
26	69:34:0000020:728	Знаменское	0,3003
27	69:34:0000020:730	Знаменское	1,1702
	ИТОГО		55,2638

п/п	Кадастровый №	Адрес	S, га
1	69:34:0000020:684	Покровское	4,6005
2	69:34:0000020:685	Покровское	3,0005
3	69:34:0000020:686	Покровское	3,4003
4	69:34:0000020:687	Покровское	5,6002
5	69:34:0000020:688	Покровское	5,8005
6	69:34:0000020:689	Покровское	2,729
7	69:34:0000020:690	Покровское	4,8004
8	69:34:0000020:691	Покровское	4,7004
9	69:34:0000020:692	Покровское	9,728
	ИТОГО		**44**

Земельный массив расположен в Торопецком р-не Тверской области, недалеко от трассы М9, между городами Ржев и Великие Луки, вблизи деревень Знаменское и Покровское. Состоит из 2х удаленных друг от друга массивов.

Первый массив общей площадью 55 га находится в непосредственной близости от озера Соломено, вблизи д. Знаменское. Эта часть участков подойдёт тем, кто любит рыбалку и отдых на воде.

Второй массив общей площадью 44 га находится в уединенном месте, внутри лесного массива, вблизи д. Покровское. Эта часть участков подойдёт тем, кто любит тишину и единение с природой.

Ко всем участкам ведет асфальтированная дорога.

В течении пяти лет я планирую привлечь инвесторов, юридических и физических лиц для освоения указанных участков с целью застройки их загородными Усадьбами. В соответствии с подготовленной концепцией развития этих земельных массивов. По предварительным расчетам реализации этого проекта позволит повысить кадастровую стоимость более чем в двадцать раз, кроме того за время выполнения проекта налоговые платежи составит около 10 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 Загородных усадеб. 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 «Усадеб».

С уважением Тихонов Алексей Михайлович