



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

ОТЧЕТ

№ 58/07

**Об оценке справедливой (рыночной) стоимости
комплекса земельных участков
общей площадью 99 909 кв.м состоящего из 8 участков,
расположенных по адресу:
Республика Карелия, Питкярантский район,
Питкярантское городское поселение¹**

Дата оценки: 19 июля 2019 года

Дата составления: 29 июля 2019 года

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

Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

*Получено 21.08.19
Баканов*

Москва, 2019 г.

¹ Перечень, состав и описание объекта оценки приведено в Разделе 3 настоящего отчета

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. Основные факты и выводы.....	7
1.2. Задание на оценку	9
1.3. Сведения об оценщике и заказчике	11
1.4. Сертификат качества оценки	12
1.5. Допущения и ограничивающие условия	12
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.	14
2. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ	15
2.1. Идентификация Объекта оценки.....	15
2.2. Имущественные права на Объект оценки	15
2.3. Цель оценки.....	15
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки	15
Определение справедливой (рыночной) стоимости с целью принятия обоснованных управленческих решений составления отчетности ЗПИФ рентного «Тверская усадьба».	15
2.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.....	15
2.6. Дата оценки	15
2.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценки	15
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА РАПОЛОЖЕННОГО В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	16
3.1.1. Анализ местоположения.....	16
3.1.2. Краткая характеристика земельных участков	18
4.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
4.1.ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ	25
4.2.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
4.3.1. Анализ рынка земельных участков республики Карелия.....	30
4.3.АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	38
4.4.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	39
4.5.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	40
5.ОЦЕНКА ОБЪЕКТА.....	41
5.1.Описание процесса оценки	41
5.1.1.Подробное описание процесса оценки.....	41
5.2. Методология оценки	42
5.2.1. Метод сравнения продаж.....	43
5.2.2. Метод выделения	43
5.2.3. Метод распределения.....	43
5.2.4. Метод капитализации земельной ренты	44
5.2.5. Метод остатка.....	44
5.2.6. Метод предполагаемого использования	44
5.2.7. Выбор подходов и методов	45
5.3. Анализ наиболее эффективного использования.....	45
5.4. Сравнительный подход.....	46
5.4.1. Внесение корректировок для участков, расположенных в Республике Карелия	46
5.4.2. ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	47
5.4.3 ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ	64
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	65
7. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	86

¹ Перечень, состав и описание объекта оценки приведено в Разделе 3 настоящего отчета



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

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 58/07 от 29 июля 2019 года

В соответствии с Заданием на оценку №11 от 19 июля 2019 года к договору №208 от 07.07.2014 года эксперты ООО «ОЗФ ГРУПП» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости комплекса земельных участков, принадлежащих ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская усадьба», общей площадью 99 909 кв.м состоящего из 8 участков, расположенных по адресу: Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение.

Оценка проводилась на дату 19 июля 2019 года.

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

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений: **справедливая (рыночная) стоимость комплекса земельных участков**, общей площадью 99 909 кв.м состоящего из 8 участков, расположенных по адресу: Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение² **по состоянию на 19 июля 2019 года составляет:**

3 551 480 (Три миллиона пятьсот пятьдесят одна тысяча четыреста восемьдесят) рублей, в том числе:

Таблица 1

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	категория земель / вид разрешенного использования	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	10:05:0062206:245	2538	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	90 219
2	10:05:0062206:246	7961	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	282 991
3	10:05:0062206:255	1701	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	60 466
4	10:05:0062206:256	4798	Республика Карелия, Питкярантский район,	земли сельскохозяйственного	170 555

² Перечень, состав и описание объекта оценки приведено в Разделе 3 настоящего отчета

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	категория земель / вид разрешенного использования	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
			Питкярантское городское поселение	назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	
5	10:05:0062206:285	360	Республика Карелия, Питкярантский район.	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	12 797
6	10:05:0062206:286	41552	Республика Карелия, Питкярантский район.	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	1 477 055
7	10:05:0062206:243	2859	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства	101 629
8	10:05:0062206:244	38140	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства	1 355 768

С уважением,
Директор ООО «ОЗФ ГРУПП»
Черников А. Ю.



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2

Объект оценки	Комплекс земельных участков общей площадью 99 909 кв.м состоящего из 8 участков:			
	№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:
	1	10:05:0062206:245	2538	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
	2	10:05:0062206:246	7961	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
	3	10:05:0062206:255	1701	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
	4	10:05:0062206:256	4798	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
	5	10:05:0062206:285	360	Республика Карелия, Питкярантский район.
	6	10:05:0062206:286	41552	Республика Карелия, Питкярантский район.
	7	10:05:0062206:243	2859	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
	8	10:05:0062206:244	38140	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
Местоположение	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение			
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценить справедливую (рыночную) стоимость объектов оценки на дату оценки для принятия управленческих решений и оценки стоимости активов фонда			
Собственник	ЗАО «ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская усадьба» Местонахождение: 117246, г. Москва, Научный проезд, дом 8, стр. 1 р/с 40701810000000000206 в БАНК ГПБ (АО), г. Москва, БИК 044525823, к/с 30101810200000000823			
Оцениваемые права	Собственность			
Цель и назначение оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ рентный «Тверская усадьба»			
Основание проведения оценки	Задание №11 от 19 июля 2019 г. на проведение оценки имущества			
Допущения и ограничения при проведении оценки	Полный перечень указан в пункте 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку			
Дата оценки	19 июля 2019 г.			
Дата составления отчета	29 июля 2019 г.			

Дата осмотра	Осмотр не производился ³
Порядковый номер отчета	58/07
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Обоснованный отказ
Сравнительный подход	3 551 480 (Три миллиона пятьсот пятьдесят одна тысяча четыреста восемьдесят) рублей
Доходный подход	Обоснованный отказ
Итоговая стоимость	3 551 480 (Три миллиона пятьсот пятьдесят одна тысяча четыреста восемьдесят) рублей

³ Выезд не производился. Все необходимые сведения предоставлены Заказчиком

1.2. Задание на оценку

Таблица 3

Объект оценки	Комплекс земельных участков общей площадью 99 909 кв.м состоящего из 8 участков:			
	№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:
	1	10:05:0062206:245	2538	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
	2	10:05:0062206:246	7961	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
	3	10:05:0062206:255	1701	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
	4	10:05:0062206:256	4798	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
	5	10:05:0062206:285	360	Республика Карелия, Питкярантский район.
	6	10:05:0062206:286	41552	Республика Карелия, Питкярантский район.
	7	10:05:0062206:243	2859	Республика Карелия, Питкярантский район, Пикярантское городское поселение
	8	10:05:0062206:244	38140	Республика Карелия, Питкярантский район, Пикярантское городское поселение
Местоположение	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение			
Заказчик	ЗАО «ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская усадьба» Местонахождение: 117246, г. Москва, Научный проезд, дом 8, стр. 1 р/с 40701810000000000206 в БАНК ГПБ (АО), г. Москва, БИК 044525823, к/с 301018102000000000823			
Исполнитель	ООО «ОЗФ ГРУПП» Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30 ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 09 октября 2009 г. ОАО «Сбербанк России» г. Москва, р/с 40702810238000060819, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Полис страхования ответственности ООО «ОЗФ ГРУПП» ООО страховая компания «Абсолют страхование» № 022-073-000827/17 с 20 марта 2017 г. по 19 марта 2018 г. на 100 000 000 руб.			
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценить справедливую (рыночную) стоимость объектов оценки на дату оценки для принятия управленческих решений и оценки стоимости активов ЗПИФ рентного «Тверская усадьба»			
Оцениваемые права	Право собственности			
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость			
Используемые в Отчете стандарты оценки и нормативные акты	Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным Стандартом Финансовой Отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на			

	территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.). Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам. Иные допущения приведены в разделе в п.1.5 настоящего Отчета
Основание для проведения оценки Объектов оценки	Задание №11 от 19 июля 2019 г. на проведение оценки имущества
Собственник	ЗАО «ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская усадьба» Местонахождение: 117246, г. Москва, Научный проезд, дом 8, стр. 1 р/с 407018100000000000206 в БАНК ГПБ (АО), г. Москва, БИК 044525823, к/с 301018102000000000823
Дата оценки	19 июля 2019 г.
Дата составления отчета	29 июля 2019 г.

1.3. Сведения об оценщике и заказчике

Таблица 4

Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП» Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30 e-mail: info@ozf.ru ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 20. 02. 2006 г. Полис № 022-073-003267/19 от 19 апреля 2019 г. обязательного страхования оценщиков, ООО Страховая компания «Абсолют страхование», страховая сумма – 501 000 000 руб., срок действия договора с 21 мая 2019 года по 20 мая 2020 года. Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено.
Сведения об Оценщике:	Марулина Юлия Александровна, является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого партнерств «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. ба), регистрационный номер № 1417.67 от 28.01.2016 г. Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма – 30 000 000 руб., срок действия договора с 28 декабря 2018 г. по 27 декабря 2019 г., полис № 022-073-002881/18 от 09.11.2018 г. Диплом Государственного университета по землеустройству № 191319 от 22 октября 2008 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Удостоверение о повышении квалификации 772401241087 от 15.09.2016 г. по программе «Оценочная деятельность» в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0296. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001473-1 от 20.12.2017 г. по направлению «Оценка недвижимости». Стаж работы в области оценочной деятельности – с 21 августа 2012 г. Контактный телефон: 8 (495) 625-03-73, адрес электронной почты: info@ozf.ru. Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:	Для подготовки Отчета иные специалисты не привлекались.
Заказчик	ЗАО «ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская усадьба» Местонахождение: 117246, г. Москва, Научный проезд, дом 8, стр. 1 р/с 407018100000000000206 в БАНК ГПБ (АО), г. Москва, БИК 044525823, к/с 301018102000000000823

1.4. Сертификат качества оценки

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Допущения и ограничивающие условия

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции) «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

18. Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является *рыночной оценкой*, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка

использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости» (пп. 2, 3 IFRS 13).

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

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

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

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

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

2.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является комплекс земельных участков, принадлежащих Закрытому акционерному обществу ЗАО «ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды» Д.У. ЗПИФ рентный «Тверская усадьба» общей площадью 99 909 кв.м состоящего из 8 участков, расположенных по адресу: Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение (перечень, состав и описание объекта оценки приведено в Разделе 3 настоящего отчета).

2.2. Имущественные права на Объект оценки

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости 8 участков согласно данным раздела 3.1.2 данного отчета.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст.209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2.3. Цель оценки

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

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки

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

2.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

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

2.6. Дата оценки

Дата оценки – 19 июля 2019 г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

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

2.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком:

- свидетельства о государственной регистрации права собственности

Копии документов приведены в Приложении №2 к Отчету.

3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА РАПОЛОЖЕННОГО В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1.1. Анализ местоположения

Республика Карелия

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

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

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

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

География

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

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

Высочайшая точка Республики Карелия — гора Нуорунен.

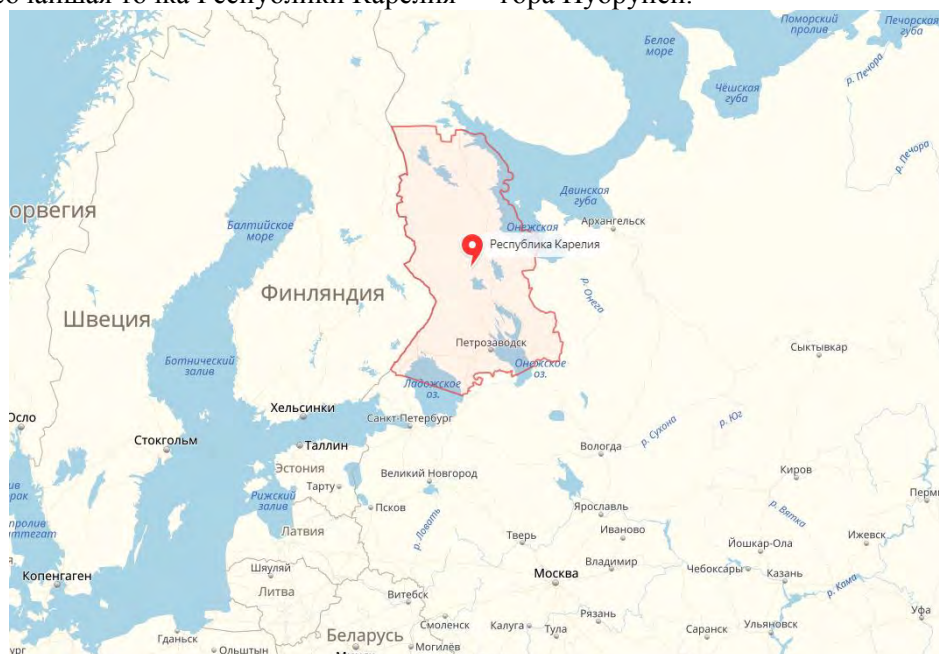


Рисунок 1 Тверская область на карте России

Районы расположения

Питкярантский район

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

Административный центр — город Питкяранта.

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

Питкярантский район приравнен к районам Крайнего Севера.

Граничит с другими районами Республики Карелии:

Суоярвский район

Пряжинский район

Олонецкий район

Сортавальский район

	♦ Городской округ ♦	♦ Население ♦	♦ Площадь (км²) ♦	♦ Плотность населения (чел./км²) ♦
I	Петрозаводский	277 111 ^[5]	113	2394,7
II	Костомукшский	30 049 ^[5]	4046 ^[5]	7,4

Муниципальные районы [\[править \]](#) [\[править вики-текст \]](#)

Номер на карте ♦	Район ♦	♦ Население ♦	♦ Площадь (км²) ♦	♦ Плотность населения (чел./км²) ♦	♦ Городское население ♦	♦ Сельское население ♦	♦ Адм. центр ♦	♦ Посёлки городского типа ♦	♦ Количество городов и посёлков городского типа ♦	♦ Количество сельских поселений ♦
1	Беломорский	17 034 ^[5]	12 930	1,4	11 563	9 502	Беломорск		1	4
2	Калевальский национальный	7063 ^[5]	13 030	0,6	5 274	4 196	Калевала		1	3
3	Кемский	15 753 ^[5]	7 950	2,1	13 118	5 486	Кемь		1	3
4	Кондопожский	37 958 ^[5]	5 940	6,7	33 309	8 518	Кондопога		1	8
5	Лахденпохский	13 455 ^[5]	2 180	6,4	8 124	7 149	Лахденпохья		1	4
6	Лоухский	12 056 ^[5]	22 710	0,6	10 823	5 923	Лоухи	Чупа, Пяозерский	3	3
7	Медвежьегорский	28 602 ^[5]	13 730	2,2	22 725	11 447	Медвежьегорск	Пиндуши, Повенец	3	6
8	Муезерский	10 535 ^[5]	18 180	0,6	3 795	10 818	Муезерский		1	7
9	Олонецкий национальный	21 071 ^[5]	3 920	5,7	9 201	15 761	Олонец		1	9
10	Питкярантский	18 249 ^[5]	2 270	8,5	12 540	9 391	Питкяранта		1	4
11	Прионежский	21 829 ^[5]	4 600	4,7	-	23246	Петрозаводск		—	13
12	Пряжинский национальный	14 456 ^[5]	6 430	2,3	4 174	12 708	Пряжа		1	6
13	Пудожский	18 908 ^[5]	12 660	1,6	9 864	14 750	Пудож		1	7
14	Сегежский	37 906 ^[5]	10 640	3,7	42 209	3 754	Сегежа	Надвоицы	2	4
15	Сортавальский	31 246 ^[5]	2 190	14,5	25 259	7 626	Сортавала	Вяртсиля, Хелюля	3	2
16	Суоярвский	16 594 ^[5]	13 580	1,3	10 776	10 341	Суоярви		1	4



Рисунок 2 Питкярантский район на карте России



Рисунок 3 Карта районов республики Карелия

3.1.2. Краткая характеристика земельных участков

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

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

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

В основном все участки находятся в отдалении от водных объектов.

Улучшения земельных участков отсутствуют.

Земельные участки классифицируются как залежь, так как в течении долгого времени не обрабатывались.

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

Таблица 5

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Земельные участки ¹

1. 10:05:0062206:245

Российская Федерация, Республика Карелия,
Питкярантский район, Питкярантское городское...

[План ЗУ →](#)
[План КК →](#)
[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	10:05:0062206:245
Кад. квартал:	10:05:0062206
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 878,12 руб.
Уточненная площадь:	2 538 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Кадастровый инженер:	Леонтьева Ирина Леонидовна
Дата постановки на учет:	18.01.2019
Дата изменения сведений в ГКН:	01.02.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.07.2019

10

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, га.	Удаленность от областного/районного центра	Близость трасс	Близость к водным объектам
2	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:246	7961	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	>10	до 50 км	в отдалении	до 1 км

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

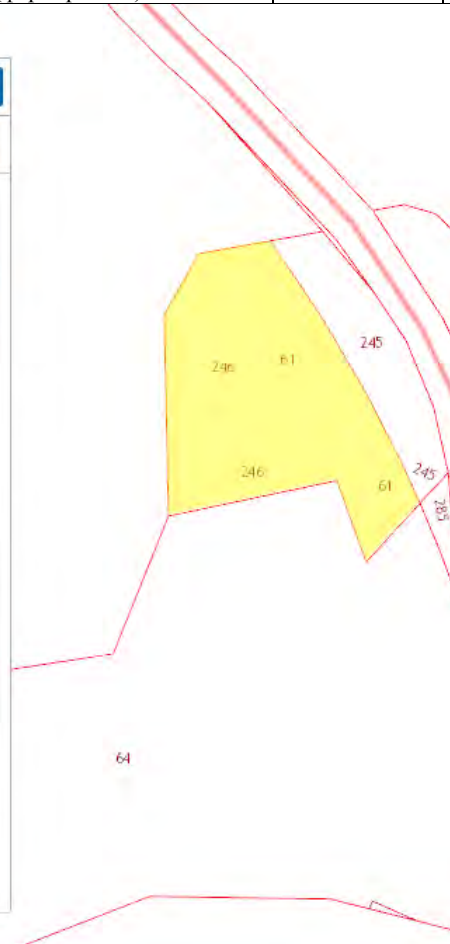
Участки 10:05:0062206:246 Найти

Земельные участки 1

1. 10:05:0062206:246
Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское...

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	10:05:0062206:246
Кад. квартал:	10:05:0062206
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	5 891,14 руб.
Уточненная площадь:	7 961 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
по документу:	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Кадастровый инженер:	Леонтьева Ирина Леонидовна
Дата постановки на учет:	18.01.2019
Дата изменения сведений в ГКН:	01.02.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	21.05.2019



№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, га.	Удаленность от областного/районного центра	Близость трасс	Близость к водным объектам
3	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:255	1701	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	>10	до 50 км	в отдалении	до 1 км

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 10:05:0062206:255 **Найти**

Земельные участки 1

1. 10:05:0062206:255
Российская Федерация, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	10:05:0062206:255
Кад. квартал:	10:05:0062206
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 258,74 руб.
Уточненная площадь:	1 701 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Кадастровый инженер:	Леонтьева Ирина Леонидовна
Дата постановки на учет:	21.01.2019
Дата изменения сведений в ГКН:	02.02.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.07.2019

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, га.	Удаленность от областного/районного центра	Близость трасс	Близость к водным объектам
4	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:256	4798	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	>10	до 50 км	в отдалении	до 1 км
5	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:285	360	Республика Карелия, Питкярантский район.	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	>10	до 50 км	в отдалении	до 1 км

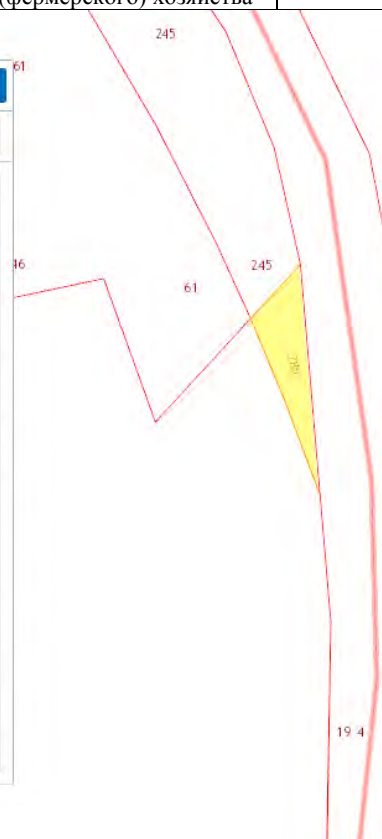
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 10:05:0062206:285 Найти

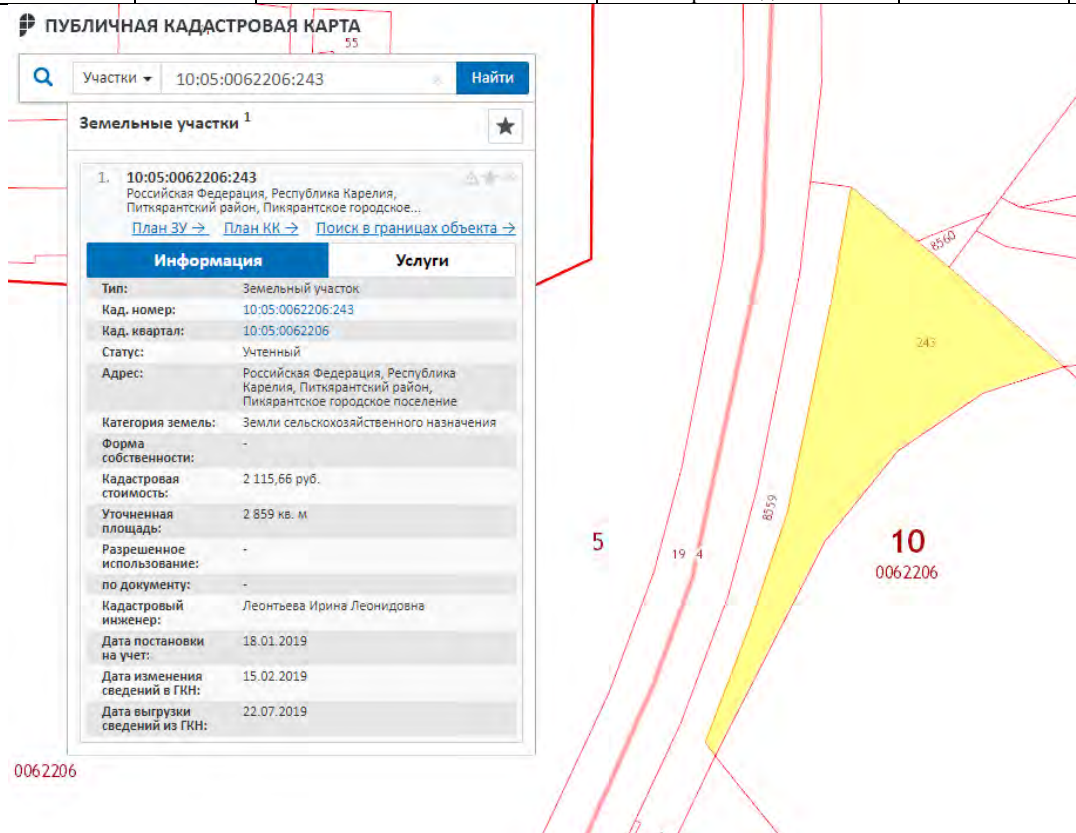
Земельные участки 1

1. 10:05:0062206:285
Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

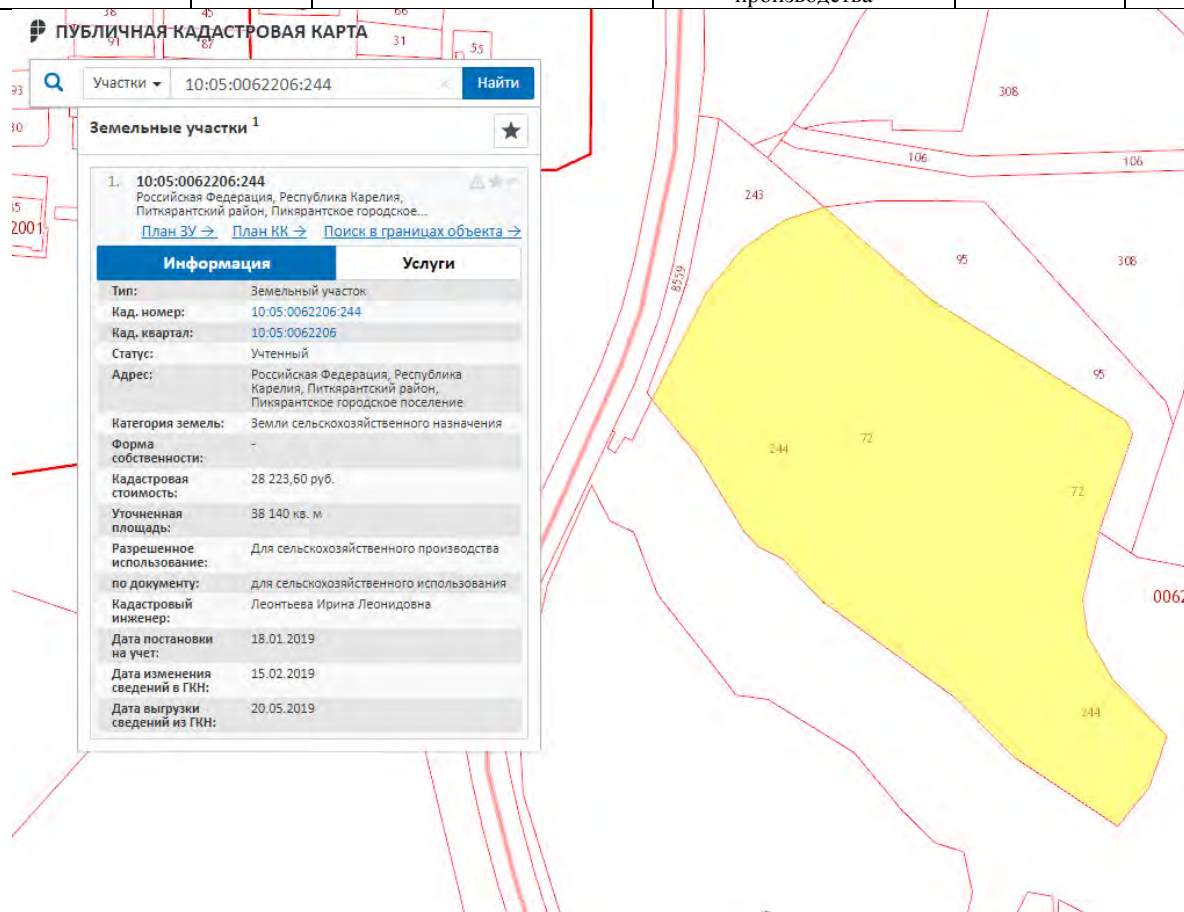
Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	10:05:0062206:285
Кад. квартал:	10:05:0062206
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	266,40 руб.
Уточненная площадь:	360 кв. м.
Разрешенное использование:	-
по документу:	Автомобильный транспорт
Кадастровый инженер:	Тютин Светлана Александровна
Дата постановки на учет:	01.03.2019
Дата изменения сведений в ГКН:	02.03.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.07.2019



№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, га.	Удаленность от областного/районного центра	Близость трасс	Близость к водным объектам
6	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:286	41552	Республика Карелия, Питкярантский район.	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	>10	до 50 км	в отдалении	до 1 км
7	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:243	2859	Республика Карелия, Питкярантский район, Пикарантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства	>10	до 50 км	в отдалении	до 1 км



№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	вид разрешенного использования / категория земель	Диапазон площади, га.	Удаленность от областного/районного центра	Близость трасс	Близость к водным объектам
8	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:244	38140	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства	>10	до 50 км	в отдалении	до 1 км



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

4.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Картина экономики. Апрель 2019 года⁴

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г⁵ в феврале и 0,6 % г/г в январе.

⁴ <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/>

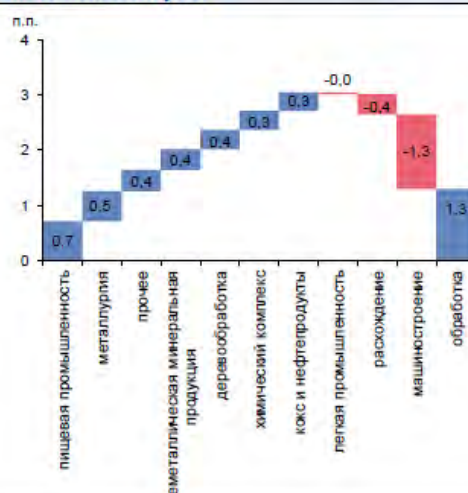
⁵ Оценки роста ВВП за январь и февраль были скорректированы в результате пересмотра данных Росстатом.

Рис. 1. Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
1кв19 — оценка Минэкономразвития России.

Рис. 2. Большинство обрабатывающих отраслей в 1кв19 показали рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Замедление роста промышленного производства в 1кв19 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей.

Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов.

Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях — пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов — продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. — 1,9 п.п.).

1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем — 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

Рис. 3. Композитный индекс PMI в 1кв19 сохранялся на уровнях, сопоставимых с 2018 г.



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.
Значение выше 50 означает расширение производства.

Рис. 4. Потребление электроэнергии также продолжало уверенно расти



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

Таблица 6

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв.19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4 кв.18	2017
ВВП	0,8*	0,6*	1,4*	0,6*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>4,7</i>	<i>4,3</i>	<i>5,1</i>	<i>4,8</i>	<i>4,1</i>	<i>7,2</i>	<i>2,1</i>
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>1,3</i>	<i>0,3</i>	<i>4,6</i>	<i>-1,0</i>	<i>2,6</i>	<i>0,9</i>	<i>2,5</i>
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	<i>-1,5</i>	<i>-4,8</i>	<i>-1,1</i>	<i>1,3</i>	<i>1,6</i>	<i>1,2</i>	<i>-0,4</i>
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	<i>0,9</i>	<i>3,7</i>	<i>1,8</i>	<i>-2,8</i>	<i>2,0</i>	<i>5,2</i>	<i>-2,1</i>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Картина инфляции в мае 2019 года

В апреле 2019 г. годовая инфляция замедлилась до 5,17 % г/г после достижения пиковых значений в марте (5,25 % г/г). В терминах последовательных приростов потребительская инфляция в апреле продолжила замедление – до 0,29 % м/м по сравнению с 0,32 % м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – 0,29 % м/м SA и 0,31 % м/м SA соответственно).

Темпы роста цен в группе продовольственных товаров замедлились до 0,43 % м/м с 0,53 % м/м в марте. В апреле наблюдалось снижение темпов роста цен как на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, так и на плодоовощную продукцию. За годовой период продовольственная инфляция сохраняется на повышенном уровне – 5,9 % г/г, как и месяцем ранее.

Темпы роста цен на непродовольственные товары в апреле снизились до 0,19 % м/м после 0,25 % м/м в марте, чему способствовало укрепление курса рубля (по оценке Минэкономразвития России, номинальный эффективный курс рубля укрепился на 4,2 % с начала года). В годовом выражении инфляция на непродовольственные товары замедлилась до 4,5 % г/г после 4,7 % г/г в марте из-за эффекта высокой базы апреля прошлого года. С исключением сезонного фактора рост цен в апреле замедлился до 0,22 % м/м SA с 0,26 % м/м SA месяцем ранее.

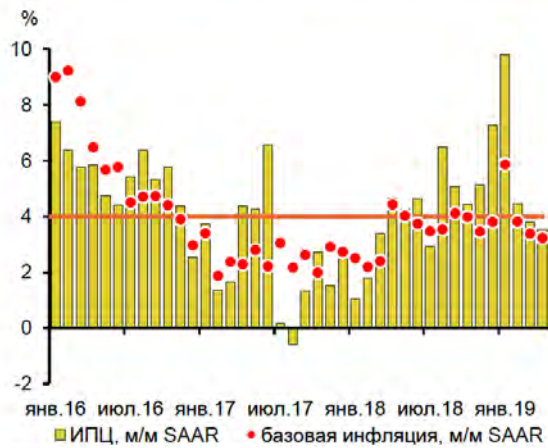
В апреле темпы роста цен на услуги незначительно ускорились – до 0,21 % м/м с 0,13 % м/м в марте. За годовой период темпы роста цен замедлились до 5,0 % г/г (5,1 % г/г в марте). С исключением сезонного фактора рост цен в апреле составил 0,30 % м/м SA после 0,29 % м/м SA в марте.

Монетарная⁶ инфляция в апреле продолжила замедляться – до 3,24 % м/м SAAR после 3,38 % м/м SAAR в марте, третий месяц подряд находясь на уровне ниже целевого ориентира Банка России. В годовом выражении монетарная инфляция в апреле составила 3,9 % г/г после 4,0 % г/г в марте.

По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам мая составит 0,3 % м/м. Годовые темпы инфляции будут находиться в диапазоне 5,0–5,1 % г/г.

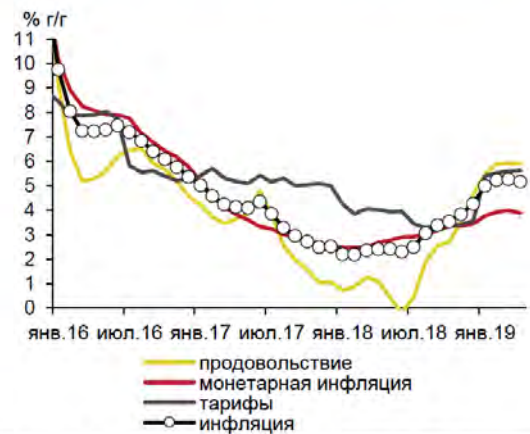
⁶ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов, и подакцизной продукции.

Рис. 1. Монетарная инфляция в апреле продолжила замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Замедление наблюдалось практически во всех секторах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

Таблица 7

	апр.19	мар.19	фев.19	январь.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	5,3	5,2	5,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	1,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,8	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,9	5,9	5,5	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,8	1,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,6	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,7	4,6	4,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,6	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	5,1	5,1	5,0	3,9	4,4	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	1,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	1,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,6	4,4	4,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,0	3,9	3,8	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-	-

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты⁷:

Сегментирование земельного рынка

Таблица 8

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; Земли населенных пунктов; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия; Другое окружение.	Для земельных участков коммерческого назначения предпочтение отдается непосредственной близости от жилой и общественно-деловой застройки.
Размер земельного участка	Малые участки; средние; большие участки; крупные участки	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям:

Республика Карелия

Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, для ведения крестьянско-фермерского хозяйства.

Вид права: право собственности.

Местоположение: Республика Карелия, Питкярантский р-он.

Коммуникации отсутствуют.

⁷ <http://www.rview.ru/segment.html>

4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.3.1. Анализ рынка земельных участков республики Карелия⁸

Основные социально-экономические показатели Республики Карелия

	2016	2017	2018
Численность постоянного населения (на конец года), тыс. человек	627,1	622,5	618,1
Естественный прирост, убыль (-) населения, человек	-1784	-2683	-3108
Миграционный прирост, убыль (-) населения всего, человек	-1008	-1916	-1320
Среднегодовая численность занятых в экономике, тыс. человек	283,6	274,8	...
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, на конец года, тыс. человек	7,1	6,1	5,9
Численность пенсионеров ¹ , тыс. человек	238,5	238,5	237,9
Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, в % к общей численности населения	17,3	17,3	17,0 ²
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	25747,1	26739,6 ³	28516,0 ⁴
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	33061,0	34433,5	39402,0
Средний размер назначенных месячных пенсий ¹ , руб.	20295,5 ⁵	16386,2	17325,4
Валовой региональный продукт (в текущих основных ценах) - всего, млн. руб.	231437,5	252717,4 ²	...
Ввод в действие основных фондов, млн. руб.	31180	29147	...

¹ Данные о численности пенсионеров и среднем размере назначенных пенсий приведены по пенсионерам, состоящим на учёте в системе государственного учреждения отделения ПФРФ по РК по состоянию на 1 января года, следующего за отчётным.

² Предварительные данные.

³ С учётом ЕВ-2017 (ЕВ-2017- единовременная денежная выплата в январе 2017г. в размере 5 тысяч рублей, назначенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

⁴ Предварительные данные.

Оценка показателя рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчёту показателей денежных доходов и расходов населения (приказ № 465 от 02.07.2014 с изменениями № 680 от 20.11.2018).

⁵ С учётом ЕВ-2017, без учёта ЕВ-2017 – 15295,5 рублей.

⁸ http://krl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/krl/resources/ff10b880488c910dbcb8fcf7eaa5adf2/02471.pdf,
http://resources.krc.karelia.ru/economy/doc/news/koncepciya_apk_1.pdf

	2016	2017	2018
Инвестиции в основной капитал (в фактически действовавших ценах), млн. руб. ¹	34700,0	41567,8	41237,0 ²
Отгружено товаров собственного про- изводства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам дея- тельности, млн. руб.:			
добыча полезных ископаемых, об- рабатывающие производства, про- изводство и распределение элект- роэнергии, газа и воды	167579	x	x
добыча полезных ископаемых, об- рабатывающие производства, обес- печение электрической энергии, газом и паром; кондициониро- вание воздуха, водоснабжение; во- доотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	196740	226674
Объём производства продукции сель- ского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. руб.	...	4153,4 ³	4347,2 ²
продукция растениеводства	...	1736,3 ³	1933,5 ²
продукция животноводства	...	2417,1 ³	2413,7 ²
Объём выполненных работ по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	16957,2	21720,5	30837,0 ²
Ввод в действие общей площади жи- лых домов, тыс. м ²	293,2	222,3	271,0
Грузооборот транспорта общего поль- зования, млрд. т-км	27,1	27,6	341,6 ⁴
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млн. пассажиро-км	451,4	465,5	402,5
Оборот розничной торговли, млн. руб.	107326,0	112645,3	121814,1
Оборот общественного питания, млн. руб.	4551,9	4783,0	4969,0
Платные услуги населению, млн. руб.	30795,6	33410,2	34581,8 ²

¹ Без налога на добавленную стоимость.² Предварительные данные.³ Первая оценка с учётом итогов Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.⁴ Без учёта данных по железнодорожному транспорту, в млн. т-км.

	2016	2017	2018
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в экономике ¹ , млн. руб.	24441,8	34159,0	-7955,1 ²
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю предыдущего года), %	104,3	102,8	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок ³ , (декабрь к декабрю предыдущего года) %	119,8	100,8	117,5
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции (декабрь к декабрю предыдущего года), %	103,8	99,0	99,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения (декабрь к декабрю предыдущего года) ³ , %	108,3	102,4	103,2
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ⁴	929,0	1381,7	1479,5

Динамика основных социально-экономических показателей

(стоимостные показатели в сопоставимых ценах;
к предыдущему году, процентов)

	2016	2017	2018
Численность постоянного населения (на конец года)	99,6	99,3	99,3
Среднегодовая численность занятых в экономике	99,9	96,9	...
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года)	91,0	86,0	95,7

¹ По данным годовой бухгалтерской отчетности организаций, не являющихся субъектами малого предпринимательства; включая организации применяющих упрощенную систему налогообложения.

² Оперативные данные. По организациям, не являющимся субъектами малого предпринимательства (без организаций с численностью до 15 человек), а также без бюджетных организаций, банков, страховых и прочих финансово-кредитных организаций.

³ 2016г. – данные ретроспективного пересчета.

⁴ По данным Северо-Западного таможенного управления с учетом взаимной торговли с государствами – членами Евразийского экономического союза, с учетом экспорта (импорта) товаров за пределами зоны таможенного контроля.

	2016	2017	2018
Денежные доходы населения (в фактических ценах)	99,7	103,2	...
Денежные расходы и сбережения населения (в фактических ценах)	99,1	101,5	...
Среднемесячная реальная начисленная заработная плата (с учётом индекса потребительских цен)	101,1	100,8	111,2
Валовой региональный продукт	100,1	100,6	...
Основные фонды в экономике ¹	104,0	105,1	...
Инвестиции в основной капитал	97,3	110,8	95,8 ²
Индекс промышленного производства (ОКВЭД-2007) ³	103,7	x	x
Индекс промышленного производства (ОКВЭД2) ⁴	103,0	103,0	102,9 ²
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий	...	91,0 ⁵	101,1 ²
продукция растениеводства	...	94,9 ⁵	104,4 ²
продукция животноводства	...	88,4 ⁵	98,7 ²
Объём выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство»	82,0	110,0	в 1,6р. ²
Ввод в действие общей площади жилых домов	108,2	75,8	121,9
Грузооборот транспорта общего пользования	104,0	101,9	x
Пассажирооборот транспорта общего пользования	96,6	103,1	86,5
Оборот розничной торговли	96,9	101,8	105,1
Оборот общественного питания	105,4	101,3	101,1
Платные услуги населению	100,2	102,8	101,5 ²
Внешнеторговый оборот	104,0	148,7	107,1

¹ В сопоставимых ценах 2010г.

² Предварительные данные.

³ С 1.01.2017г. Росстат перешёл на разработку официальной статистической информации в соответствии с классификатором видов экономической деятельности ОКВЭД2. Данные по видам экономической деятельности в период с 2013 по 2016гг. приведены с использованием классификатора ОКВЭД-2007.

⁴ За 2016г. – 3-я оценка (окончательная), годовая, 2017г. – 2-я оценка (годовая).

⁵ Первая оценка с учётом итогов Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Основные показатели сельского хозяйства
(в хозяйствах всех категорий)

	2017	2018
Продукция сельского хозяйства		
– всего		
млн. руб. (в фактически действовавших ценах)	4153,4¹	4347,2²
в % к предыдущему году	91,0 ¹	101,1 ²
(в сопоставимых ценах)		
продукция растениеводства		
млн. руб. (в фактически действовавших ценах)	1736,3 ¹	1933,5 ²
в % к предыдущему году (в сопоставимых ценах)	94,9 ¹	104,4 ²
продукция животноводства		
млн. руб. (в фактически действовавших ценах)	2417,1 ¹	2413,7 ²
в % к предыдущему году (в сопоставимых ценах)	88,4 ¹	98,7 ²
Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей и работников несписочного состава) в сельском хозяйстве, тыс. человек	1,4	...

Посевные площади сельскохозяйственных культур
(в хозяйствах всех категорий)

	Тыс. га		В % от всей посевной площади ³	
	2017 ⁴	2018	2017	2018
Вся посевная площадь	30,4	30,0	100	100
в том числе:				
картофель и овощи открытого грунта ⁵	2,9	2,7	9,6	8,9
кормовые культуры	27,5	27,3	90,4	91,1

¹ Первая оценка с учётом итогов Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.² Предварительные данные.³ Исчислено до округления.⁴ Данные приведены с учётом окончательных итогов Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.⁵ Включая овощи защищённого грунта в хозяйствах населения.

Валовой сбор и урожайность основных сельскохозяйственных культур¹

(в хозяйствах всех категорий)

	2014	2015	2016	2017	2018
Валовой сбор, тыс. т					
картофель	52,4	47,3	34,4	32,5	35,3
овощи – всего	13,9	11,7	10,9	11,6	11,3
Урожайность, ц/га					
убранной площади					
картофель	173	166	134	133	156
овощи открытого грунта	259	250	233	253	275

Поголовье скота в хозяйствах всех категорий¹

(на 1 января; тысяч голов)

	Крупный рогатый скот	В том числе коровы	Свиньи	Овцы и козы	Лошади	Птица
2015	23,4	10,6	12,5	5,2	0,1	436,6
2016	24,5	10,7	11,8	5,6	0,1	364,7
2017	24,2	10,7	11,4	5,4	0,1	55,1
2018	22,7	9,7	13,3	5,1	0,1	53,3
2019 ²	22,6	10,1	4,3	5,3	0,2	48,7

Производство основных продуктов животноводства¹

(в хозяйствах всех категорий)

	2014	2015	2016	2017	2018 ²
Скот и птица на убой (в убойном весе), тыс. т	8,3	8,1	5,3	3,4	3,3
Молоко, тыс. т	66,1	68,3	68,6	62,8	62,9
Яйца, млн. шт.	7,3	7,6	7,9	7,9	7,9
Шерсть (в физическом весе), т	5	5	5	5	6
Мёд, т	20	14	6	6	19

¹ Данные за 2014-2017гг. приведены с учётом окончательных итогов Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.

² Предварительные данные.

2018 – 2021 годы – прорывной этап (преодоление экономического спада в агропромышленном и рыбохозяйственном комплексах, выход инвестиционных предприятий на проектную мощность, рост числа молодых специалистов, объединение не менее 90% крестьянских (фермерских) хозяйств в потребительские кооперативы, информатизация системы сельскохозяйственного консультирования, выход карельских продуктовых брендов на внутрироссийский рынок).

3600
МЛН РУБЛЕЙ
Объем финансирования

2100
МЛН РУБЛЕЙ
Объем финансирования

2022 – 2025 годы – этап поступательного движения вперед (успешное функционирование предприятий агропромышленного и рыбохозяйственного комплексов, крестьянских (фермерских) хозяйств; снижение безработицы до уровня, не выше среднего по России; рост заработной платы работников сельхозпредприятий; активное привлечение молодежи, молодых семей и молодых специалистов для работы в агропромышленном и рыбохозяйственном комплексах; закрепление на внутреннем и международном рынках карельских продуктовых брендов).

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ:

20826
МЛН РУБЛЕЙ
Объем выпущенной сельскохозяйственной продукции

28000
РУБЛЕЙ
располагаемые ресурсы домашних хозяйств в сельской местности

11%
Уровень занятости населения в сельском хозяйстве к 2021 г.

33363
МЛН РУБЛЕЙ
Объем выпущенной сельскохозяйственной продукции

38500
РУБЛЕЙ
располагаемые ресурсы домашних хозяйств в сельской местности

15,7%
Уровень занятости населения в сельском хозяйстве

10
количество потребительских и производственных кооперативов

132
МЛН РУБЛЕЙ
объем сельскохозяйственной продукции, полученной в рамках кооперации

БОЛЕЕ 4200
МЛН РУБЛЕЙ
налоговые поступления в консолидированный бюджет Республики Карелия от организаций АПК

18
количество потребительских и производственных кооперативов

200
МЛН РУБЛЕЙ
объем сельскохозяйственной продукции, полученной в рамках кооперации

БОЛЕЕ 6200
МЛН РУБЛЕЙ
налоговые поступления в консолидированный бюджет Республики Карелия от организаций АПК

Сведения о землях сельскохозяйственного назначения Республики Карелия по состоянию на 01.01.2017 в тыс. га

№ п/п	Наименование муниципального образования	Общая площадь земель с/х назначения		Общая площадь с/х угодий		в том числе:												Из общей площади земель с/х назначения находится в собственности					
						Пашня		Пастбища		Сенокосы		Многолетние насаждения		Земли населенных пунктов		земли граждан		юридических лиц		государственных и муниципальных			
		всего	в т.ч. в фонде*	всего	в т.ч. в фонде*	всего	в т.ч. в фонде*	всего	в т.ч. в фонде*	всего	в т.ч. в фонде*	всего	в т.ч. в фонде*	всего	в т.ч. в фонде*	всего	в т.ч. в фонде*	всего	в т.ч. в фонде*	всего	в т.ч. в фонде*	всего	в т.ч. в фонде*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	Беломорский	9,1	2,7	2,0	1,3	0,4	0,2	0,4	0,3	1,0	0,7	0,2	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	8,8	2,7		
2	Калевальский	2,1	1,2	2,0	1,2	1,0	0,9	0,4	0,3	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	1,9	1,2		
3	Кемский	1,1	0,4	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,4		
4	Кондопожский	18,2	11,0	8,8	3,5	1,8	0,2	1,6	1,1	4,6	2,2	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	15,2	11,0		
5	Костомукшский городской округ	1,5	0,0	0,5	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0		
6	Лахденпожский	35,8	12,3	26,4	3,8	12,9	0,2	7,4	0,2	6,0	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	9,7	0,0	2,5	0,0	23,6	12,3		
7	Лоухский	2,3	1,2	2,0	1,2	1,3	0,8	0,0	0,0	0,7	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	2,0	1,2		
8	Медвежьегорский	16,9	4,3	15,6	3,3	5,5	0,8	4,4	1,6	5,6	1,0	0,1	0,0	0,0	0,0	5,1	0,0	1,3	0,0	10,5	4,3		
9	Муезерский	1,8	0,9	1,5	0,9	0,3	0,2	0,1	0,1	1,2	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	1,3	0,9		
10	Олонецкий	29,6	8,7	25,0	7,5	15,4	2,5	1,0	0,3	8,5	4,7	0,1	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	1,6	0,0	27,5	8,7		
11	Петрозаводский городской округ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
12	Питкярантский	14,8	3,3	13,5	2,3	6,6	1,3	3,6	0,3	3,3	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	1,9	0,0	9,2	3,3		
13	Прионежский	19,4	5,4	13,1	2,6	6,6	0,8	1,4	0,4	2,2	1,3	2,9	0,1	0,0	0,0	2,5	0,0	4,8	0,0	12,2	5,4		
14	Пряжинский	21,0	9,9	10,5	1,1	5,9	0,3	1,0	0,2	3,1	0,6	0,5	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,7	0,0	16,1	9,9		
15	Пудожский	4,9	3,7	4,4	3,6	1,7	1,3	0,5	0,5	2,1	1,8	0,1	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	4,5	3,7		
16	Сегежский	1,3	0,5	0,9	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	0,5	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	1,0	0,5		
17	Сортавальский	20,6	16,5	14,2	11,2	7,8	6,6	3,8	2,9	2,4	1,8	0,2	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,7	0,0	18,5	16,5		
18	Суоярвский	9,5	5,5	7,0	3,1	2,9	1,5	1,0	0,7	3,0	0,9	0,1	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	0,2	0,0	7,7	5,5		
	Республика Карелия	210,0	95,4	145,2	54,1	68,8	20,5	26,7	11,3	44,3	22,3	5,4	0,0	0,0	0,0	37,4	0,0	13,8	0,0	158,8	95,4		

Основные показатели развития рыбной отрасли Республики Карелия

Показатели / год	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 (прогноз)
Улов рыбы, в том числе продукции аквакультуры, тонн								
по РК, в том числе по районам:	81975,1	90878,9	108605,0	117216,6	111602,8	101035,5	111442,5	107619,7
Петрозаводск	14421,47	16210,22	17459,5	19000	17424,93	12904,5	17492,52	16000
Костомукша	922,0	1458,9	2220,9	2719,8	4882,6	3424,3	2968,6	3117,0
Беломорский район	31047,8	32311,9	34956,6	34491,6	34472,3	34328,5	33380,6	31972,0
Калевальский район	1,8	0,0	2,6	26,8	21,5	264,1	285,0	300,3
Кемский район	14267,3	16532,9	16223,5	15242,0	13570,4	13515,9	15235,0	15060,0
Кондопожский район	2095,3	1536,8	1493,6	2189,0	3624,5	3196,0	5229,7	5252,2
Лаксеполский район	1332,0	1335,9	3159,3	5096,5	4555,7	1786,0	2075,7	2177,3
Лоухский район	10224,8	12164,0	22047,4	24617,6	23725,1	22126,3	24108,8	22666,8
Медвежьегорский район	2678,4	2511,4	1478,9	2381,4	3219,8	3240,2	4206,8	4330,1
Муезерский район	257,5	443,5	521,8	554,7	433,8	455,6	393,9	411,3
Олонецкий район	498,5	462,6	360,2	183,5	220,0	330,5	294,2	290,0
Питкярантский район	1454,6	2441,8	3180,5	3701,2	2256,3	1648,2	1826,1	1868,1
Прионежский район	98,4	290,0	1105,8	1655,6	10,1	12,5	13,2	15,0
Пряжинский район	436,1	434,6	1033,8	1194,8	927,9	935,8	944,9	990,4
Пудожский район	524	202,6	370,1	347	234,9	314,4	306,8	400
Сегежский район	978,6	1633,4	1498,5	2680,4	1002,1	1547,4	1590,7	1635,8
Сортавальский район	417,8	502,1	1008,2	726,9	284,9	533,3	820,0	849,9
Суоярвский район	318,8	406,4	459,0	407,9	736,0	472,0	270,0	283,5
В ТОМ ЧИСЛЕ:								
Объем вылова, тонн								
по РК, в том числе по районам:	71324,24	78003,81	91277,8	93584,0	89141,4	83059,6	90236,1	85600,0
Петрозаводск	14421,47	16210,22	17459,5	19000,0	17424,9	12904,5	17492,5	16000,0
Костомукша		0						
Беломорский район	30871,39	32121,85	34598,0	34170,0	34200,4	33962,9	32935,8	31505,0

Калевальский район	1,81		0,3					
Кемский район	14267,25	16532,89	16223,5	15242,0	13570,4	13515,9	15235,0	15000,0
Кондопожский район	2,5	4,2	1,9	1,0	0,4	0,3	56,2	20,0
Лаксеполский район	1,9	3,2	2,3	2,0	2,9	3,3	2,6	0,5
Лоухский район	10137,82	11958,95	21784,1	24241,0	23248,1	21551,4	23464,2	22000,0
Медвежьегорский район	264,8	245,1	317,5	273,0	290,5	345,6	240,0	230,0
Муезерский район	17,5	10,8	13,3	8,0	9,6	7,7	6,5	4,5
Олонецкий район	28,0	301,6	249,9	42,0	54,9	108,9	103,7	90,0
Питкярантский район	375,2	265,6	68,5	186,0	48,0	260,5	113,6	70,0
Прионежский район	36	25,7	72,8	5,0	10,1	12,5	13,2	15,0
Пряжинский район	24,2	11,5	17,0	10,0	2,2	29,6	211,2	220,0
Пудожский район	524	202,6	370,1	347,0	234,9	314,4	306,8	400,0
Сегежский район	11,9	7,7	10,5	9,0	8,1	14,4	15,7	15,0
Сортавальский район	85,7	101,1	88,6	48,0	36,0	27,7	39,1	30,0
Суоярвский район	0,8	0,8						
Выращивание объектов аквакультуры, тонн								
по РК, в том числе по районам:	10650,9	12875,1	17327,2	23632,6	22461,4	17975,9	21206,4	22019,7
Петрозаводск								
Костомукша	922,0	1458,9	2220,9	2719,8	4882,6	3424,3	2968,6	3117,0
Беломорский район	176,4	190,0	358,6	321,6	271,9	365,6	444,8	467,0
Калевальский район	0,0	0,0	26,1	26,8	21,5	264,1	285,0	300,3
Кемский район	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0	0,0	60,0
Кондопожский район	2092,8	1532,6	1491,7	2188,0	3624,1	3195,7	5173,5	5232,2
Лаксеполский район	1330,1	1332,7	3157,0	5094,5	4552,8	1782,7	2073,1	2176,8
Лоухский район	87,0	205,0	263,3	376,6	477,0	574,9	644,6	666,8
Медвежьегорский район	2413,6	2266,3	1161,4	2108,4	2929,3	2894,6	3966,8	4100,1
Муезерский район	240,0	432,7	508,5	546,7	424,2	447,9	387,4	406,8
Олонецкий район	218,5	161,0	110,3	141,5	165,1	221,6	190,5	200,0
Питкярантский район	1079,4	2176,2	3112,0	3515,2	2208,3	1387,7	1712,5	1798,1
Прионежский район	62,4	264,3	1034,0	1650,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Пряжинский район	411,9	423,1	1016,8	1184,8	925,7	906,2	733,7	770,4

Пудожский район								
Сегежский район	966,7	1625,7	1488,0	2671,4	994,0	1533,0	1575,0	1620,8
Сортавальский район	332,1	401,0	919,6	678,9	248,9	505,6	780,9	819,9
Суоярвский район	318,0	405,6	459,0	407,9	736,0	472,0	270,0	283,5
Производство:								
Рыба живая, свежая или охлажденная, тонн	8886,9	10331,9	10315,0	9797,6	10224,2	7879,2	8103,4	8500,0
Рыба и продукты рыбные переработанные и консервированные, тонн	50853,7	56992,5	60290,3	69184,6	57026,2	54103,3	59083,2	59000,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности "Рыболовство, рыбоводство", млн рублей, в т.ч.:	2922,6	3247,6	2921,4	4072,4	6026,1	5991,7	6433,3	10000,0
рыболовство	2396,6	2789,6	2122,6	2850,7	1187,2	4262,3	нет данных	
рыбоводство	526	458	798,8	1221,7	4838,9	1729,4	нет данных	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности "Переработка и консервирование рыбы и морепродуктов", млн рублей	1943,8	142,4	1909,7	2604,4	3410,9	2784,8	3784,2	4000,0
Индекс производства по виду деятельности "Рыболовство", процентов к предыдущему году	84,4	115,5	100,3	94,4	104,7	78 (по оценке Министерства)	102,8 (по оценке Министерства)	100,3

Индекс производства по виду деятельности "Переработка и консервирование рыбы и морепродуктов", процентов к предыдущему году	90,2	121,3	117,8	127,5	85,7	99,9	111,3	100,0
Среднесписочная численность, тыс. человек	2,5	2,6	2,3	2,3	2,7	2,6	2,6	2,7
Средняя заработная плата по виду экономической деятельности "Рыболовство, рыбоводство", тыс. рублей	33,4	29,5	25,8	34,5	45,2	50,3	69,9	73,0

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

Предложения о продаже сопоставимых по назначению объектов

Таблица 9

№ п/п	Месторасположение	Категория	Разрешенное использование	Стоимость, руб.	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сот. руб.	Источник информации
Республика Карелия							
1	Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос, Острова Лункулансаари деревня	С/х	Ведение КФХ	1 200 000	198	6 061	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/156566682/
2	Карелия респ., Кондопожский район, Сопоха поселок	С/х	С/х производство	700 000	114	6 140	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/180053802/

№ п/п	Месторасположение	Категория	Разрешенное использование	Стоимость, руб.	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сот. руб.	Источник информации
3	Республика Карелия, Кондопожский район, Кондопога	С/х	Ведение КФХ	1 530 000	265	5 774	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/163270799/
4	Республика Карелия, Прионежский район, Порожки СНТ, ул. Петрозаводская	С/х	Под дачное строительство	120 000	15	8 000	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/152337172/
5	Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос, Салми поселок	С/х	Под дачное строительство	75 000	10	7 500	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/188779988/
6	Карелия респ., Кондопожский район, Тюппега деревня	С/х	Ведение ЛПХ	450 000	40	11 250	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/189058491/
7	Карелия респ., Кондопожский район, Суна деревня	С/х	Ведение КФХ	3 000 000	780	3 846	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/189127579/

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

Таблица 10

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

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

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

В соответствии с выборкой диапазон цен предложения объектов сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет:

Таблица 11

Месторасположение	Категория	Разрешенное использование	Мин. стоимость за сот. Руб.	Макс. стоимость за сот. Руб.	Средняя стоимость за сотку. Руб.
Республика Карелия	Земли с/х	Ведение КФХ, сельскохозяйственное назначение	3 846	11 250	7 548

5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

5.1. Описание процесса оценки

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1):

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

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

5.1.1. Подробное описание процесса оценки

Затратный подход (не применялся)

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

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

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

Сравнительный подход (применялся)

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

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

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

Доходный подход (не использовался)

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

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

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

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

5.2. Методология оценки

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

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

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

В соответствии с п.17 действующих Стандартов, «Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации». Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

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

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

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

5.2.1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

5.2.2. Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

5.2.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. 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.

5.2.4. Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

5.2.5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

5.2.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

5.2.7. Выбор подходов и методов

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

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

5.3. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

- быть *физически возможным*;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

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

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

- под ведение крестьянско-фермерского хозяйства и для сельскохозяйственной деятельности (земли сельскохозяйственного назначения).

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

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

- ведение крестьянско-фермерского хозяйства и для сельскохозяйственной деятельности (земли сельскохозяйственного назначения).

5.4. Сравнительный подход

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

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

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

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

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

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

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

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

5.4.1. Внесение корректировок для участков, расположенных в Республике Карелия

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

При расчете использовались относительные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок.

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

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

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

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

5.4.2. ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые имущественные права

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

Корректировка на торг.

Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи. Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, стр.140, табл.61.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	11,4%	27,4%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	12,6%	29,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	11,7%	27,8%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	15,0%	32,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, стр.140, табл.61.

Средняя корректировка на торг для земель сельскохозяйственного назначения составляет 24%⁹.

Корректировка на дату продажи

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

Корректировка на местоположение объекта

Все объекты расположены в одной области в районах со схожими ценовыми диапазонами продаж земельных участков. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Объект оценки и все аналоги – нет в наличии коммуникаций, аналоги электричество и водоснабжение по границе.

Корректировка на категорию и разрешенное использование

По Градостроительному кодексу РФ (статья 36), вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ ЗУ) является параметром градостроительного регламента, точнее, именно градостроительный определяет для каждого участка:

- вид использования,
- предельные размеры земельных участков (минимальные и максимальные), в том числе и площадь;
- предельные параметры разрешённого строительства (если строительство разрешено):
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений

⁹ п.3.1 данного отчета (оцениваемые земельные участки классифицируются как залежь)

- минимальные отступы от границ земельных участков (для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Сам же градостроительный регламент, представляющий со всеми своими элементами, указанными выше, устанавливается в соответствии с возможностями территориальной (функциональной) зоны, в которую включатся целые группы участков с примерно одинаковым назначением, к примеру:

- в жилую зону попадают участки как для многоэтажного, среднеэтажного строительства, так и участки для малоэтажного для жилищного строительства (ИЖС);
- в зону сельскохозяйственного использования включаются как участки для сельхозпроизводства, крестьянско-фермерского хозяйства (КФХ), фермерского хозяйства (ФХ), крестьянского хозяйства (КХ), для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), дачного хозяйства, садоводства, огородничества и предназначенные для большого ряда других целей.

Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод, что объект оценки и все аналоги имеют схожие категории разрешенного использования. Корректировка не требуется.

Корректировка на удаленность от областного/районного центра

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

Объект оценки и объекты аналоги находятся в сопоставимой удаленности от областных центров. Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно трасс/близость к трассам

По данным интервьюирования компаний по продаже земельных участков в Тверской области (Компания «tais-land», <http://www.tais-land.ru/> тел.8-495-660-75-88, Наталья; Компания «Тверзем» <http://tverzem.ru/>, тел: (495) 971-28-95, Елена, Виктор), было выявлено: при расположении земельных участков под с/х производство вдали или возле трасс стоимость может менять на 5-15%. Объект оценки и объекты аналоги находятся в сопоставимой удаленности от трасс. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь объекта

Площадь земельного участка оказывает существенное влияние на величину его стоимости. Корректировка определялась Оценщиками на основании Справочника оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г., стр.104, табл.38.

Матрица вводимых корректировок

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<10	<10	10-30	30-100	≥100
	10-30	1,00	1,10	1,29	1,36
	30-100	0,91	1,00	1,17	1,24
	≥100	0,78	0,85	1,00	1,06
		0,73	0,80	0,94	1,00

Корректировки вводились согласно вышеуказанной таблице.

Результаты расчета представлены в таблицах ниже.

Расчет справедливой рыночной стоимости земельных участков

Таблица 12

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Общая площадь, сот.	сот.	25,38	1300	340	600,00
Источник информации			https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/164033524/	http://www.roszem.ru/land/267702/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/
			+7 921 424-00-30	79214645244	+7 921 221-70-87
			EMLS ID 700008688. 79046 Предлагается в продажу красивый земельный участок для предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, имеющий собственный выход к Ладожскому озеру. На участке находятся три финских фундамента. По краю участка проходит ручей. С другой стороны участок граничит с лесом.	Земельный участок расположен на берегу речки, где водится лосось, впадающей в Ладожское озеро, рядом автодорога, ЛЭП, устойчивая сотовая связь. Торг уместен.	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Цена за ед. площади	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Дата продажи (дата оценки)		июл.19	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Местоположение		Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	Карелия респ., Лахденпохский район, Лумиваара поселок	Карелия респ., Лахденпохский район, Хийтоле п.	Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос, Салми поселок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Физические характеристики					
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	С/х земли/ЛПХ	С/х земли/с/х производство	С/х земли/для ведения КФХ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Площадь участка, сот.		25,38	1300	340	600
Корректировка	%		10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от трасс		в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Близость к водоему		до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от областного/районного центра		до 50 км	до 50 км	до 50 км	до 50 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Цена за ед. общей площади	руб/сот.		3 555		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			90 219		

Таблица 13

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Общая площадь, сот.	сот.	79,61	1300	340	600,00
Источник информации			https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/164033524/	http://www.roszem.ru/land/267702/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			+7 921 424-00-30	79214645244	+7 921 221-70-87
			EMLS ID 700008688. 79046 Предлагается в продажу красивый земельный участок для предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, имеющий собственный выход к Ладожскому озеру. На участке находятся три финских фундамента. По краю участка проходит ручей. С другой стороны участок граничит с лесом.	Земельный участок расположен на берегу речки, где водится лосось, впадающей в Ладожское озеро, рядом автодорога, ЛЭП, устойчивая сотовая связь. Торг уместен.	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Цена за ед. площади	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Дата продажи (дата оценки)		июл.19	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Местоположение		Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	Карелия респ., Лахденпохский район, Лумиваара поселок	Карелия респ., Лахденпохский район, Хийтоле п.	Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос, Салми поселок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Физические характеристики					
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения / для ведения	С/х земли/ЛПХ	С/х земли/с/х производство	С/х земли/для ведения КФХ

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		крестьянского (фермерского) хозяйства			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Площадь участка, сот.		79,61	1300	340	600
Корректировка	%		10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от трасс		в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Близость к водоему		до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от областного/районного центра		до 50 км	до 50 км	до 50 км	до 50 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Цена за ед. общей площади	руб/сот.		3 555		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			282 991		

Таблица 14

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Общая площадь, сот.	сот.	17,01	1300	340	600,00
Источник информации			https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/164033524/	http://www.roszem.ru/land/267702/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/
			+7 921 424-00-30	79214645244	+7 921 221-70-87
			EMLS ID 700008688. 79046 Предлагается в продажу красивый земельный участок для предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной	Земельный участок расположен на берегу реки, где водится лосось, впадающей в Ладожское озеро, рядом автодорога, ЛЭП, устойчивая сотовая связь. Торг уместен.	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха,

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			продукции, имеющий собственный выход к Ладожскому озеру. На участке находятся три финских фундамента. По краю участка проходит ручей. С другой стороны участок граничит с лесом.		рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Цена за ед. площади	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Дата продажи (дата оценки)		июл.19	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Местоположение		Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	Карелия респ., Лахденпохский район, Лумиваара поселок	Карелия респ., Лахденпохский район, Хийтоле п.	Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос, Салми поселок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Физические характеристики					
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	С/х земли/ЛПХ	С/х земли/с/х производство	С/х земли/для ведения КФХ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Площадь участка, сот.		17,01	1300	340	600
Корректировка	%		10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от трасс		в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Близость к водоему		до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от областного/районного центра		до 50 км	до 50 км	до 50 км	до 50 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Цена за ед. общей площади	руб/сот.			3 555	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.				60 466	

Таблица 15

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Общая площадь, сот.	сот.	47,98	1300	340	600,00
Источник информации			https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/164033524/	http://www.roszem.ru/land/267702/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/
			+7 921 424-00-30	79214645244	+7 921 221-70-87
			EMLS ID 700008688. 79046 Предлагается в продажу красивый земельный участок для предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, имеющий собственный выход к Ладожскому озеру. На участке находятся три финских фундамента. По краю участка проходит ручей. С другой стороны участок граничит с лесом.	Земельный участок расположен на берегу речки, где водится лосось, впадающей в Ладожское озеро, рядом автодорога, ЛЭП, устойчивая сотовая связь. Торг уместен.	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Цена за ед. площади	руб/сот.		4 200	4 412	5 000

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Дата продажи (дата оценки)		июл.19	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Местоположение		Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	Карелия респ., Лахденпохский район, Лумиваара поселок	Карелия респ., Лахденпохский район, Хийтоле п.	Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос, Салми поселок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Физические характеристики					
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	С/х земли/ЛПХ	С/х земли/с/х производство	С/х земли/для ведения КФХ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Площадь участка, сот.		47,98	1300	340	600
Корректировка	%		10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от трасс		в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Близость к водоему		до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от областного/районного центра		до 50 км	до 50 км	до 50 км	до 50 км

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Цена за ед. общей площади	руб/сот.		3 555		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			170 555		

Таблица 16

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Общая площадь, сот.	сот.	3,6	1300	340	600,00
Источник информации			https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/164033524/	http://www.roszem.ru/land/267702/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/
			+7 921 424-00-30	79214645244	+7 921 221-70-87
			EMLS ID 700008688. 79046 Предлагается в продажу красивый земельный участок для предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, имеющий собственный выход к Ладожскому озеру. На участке находятся три финских фундамента. По краю участка проходит ручей. С другой стороны участок граничит с лесом.	Земельный участок расположен на берегу речки, где водится лосось, впадающей в Ладожское озеро, рядом автодорога, ЛЭП, устойчивая сотовая связь. Торг уместен.	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Цена за ед. площади	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Дата продажи (дата оценки)		июл.19	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Местоположение		Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	Карелия респ., Лахденпохский район, Лумиваара поселок	Карелия респ., Лахденпохский район, Хийтоле п.	Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос, Салми поселок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Физические характеристики					
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	С/х земли/ЛПХ	С/х земли/с/х производство	С/х земли/для ведения КФХ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Площадь участка, сот.		3,6	1300	340	600
Корректировка	%		10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от трасс		в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Близость к водоему		до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от областного/районного центра		до 50 км	до 50 км	до 50 км	до 50 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Цена за ед. общей площади	руб/сот.		3 555		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			12 797		

Таблица 17

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Общая площадь, сот.	сот.	415,52	1300	340	600,00
Источник информации			https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/164033524/	http://www.roszem.ru/land/267702/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/
			+7 921 424-00-30	79214645244	+7 921 221-70-87
			EMLS ID 700008688. 79046 Предлагается в продажу красивый земельный участок для предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, имеющий собственный выход к Ладозскому озеру. На участке находятся три финских фундамента. По краю участка проходит ручей. С другой стороны участок граничит с лесом.	Земельный участок расположен на берегу речки, где водится лосось, впадающей в Ладозское озеро, рядом автодорога, ЛЭП, устойчивая сотовая связь. Торг уместен.	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладозского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Цена за ед. площади	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Дата продажи (дата оценки)		июл.19	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Местоположение		Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	Карелия респ., Лахденпохский район, Лумиваара поселок	Карелия респ., Лахденпохский район, Хийтоле п.	Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос, Салми поселок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Физические характеристики					
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	С/х земли/ЛПХ	С/х земли/с/х производство	С/х земли/для ведения КФХ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Площадь участка, сот.		415,52	1300	340	600
Корректировка	%		10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от трасс		в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Близость к водоему		до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от областного/районного центра		до 50 км	до 50 км	до 50 км	до 50 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Цена за ед. общей площади	руб/сот.		3 555		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			1 477 055		

Таблица 18

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Общая площадь, сот.	сот.	28,59	1300	340	600,00
Источник информации			https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/164033524/	http://www.roszem.ru/land/267702/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/
			+7 921 424-00-30	79214645244	+7 921 221-70-87
			EMLS ID 700008688. 79046 Предлагается в продажу красивый	Земельный участок расположен на берегу речки, где водится лосось,	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			земельный участок для предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, имеющий собственный выход к Ладожскому озеру. На участке находятся три финских фундамента. По краю участка проходит ручей. С другой стороны участок граничит с лесом.	впадающей в Ладожское озеро, рядом автодорога, ЛЭП, устойчивая сотовая связь. Торг уместен.	Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Цена за ед. площади	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Дата продажи (дата оценки)		июл.19	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Местоположение		Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	Карелия респ., Лахденпохский район, Лумиваара поселок	Карелия респ., Лахденпохский район, Хийтоле п.	Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос, Салми поселок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Физические характеристики					
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	С/х земли/ЛПХ	С/х земли/с/х производство	С/х земли/для ведения КФХ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь участка, сот.		28,59	1300	340	600
Корректировка	%		10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от трасс		в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Близость к водоему		до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от областного/районного центра		до 50 км	до 50 км	до 50 км	до 50 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Цена за ед. общей площади	руб/сот.		3 555		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			101 629		

Таблица 19

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Общая площадь, сот.	сот.	381,4	1300	340	600,00
Источник информации			https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/164033524/	http://www.roszem.ru/land/267702/	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/
			+7 921 424-00-30	79214645244	+7 921 221-70-87
			EMLS ID 700008688. 79046 Предлагается в продажу красивый земельный участок для предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, имеющий собственный выход к Ладожскому озеру. На участке находятся три финских фундамента. По краю участка проходит ручей. С	Земельный участок расположен на берегу речки, где водится лосось, впадающей в Ладожское озеро, рядом автодорога, ЛЭП, устойчивая сотовая связь. Торг уместен.	Карелия. 3 земельных участка по 2 га. дачное строительство. Расположены на о. Лункулансаари Ладожского озера. Отличное место для отдыха, рыбалки. Подъезд, электричество, до озера 500 м. Возможна продажа земельных участков по отдельности.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			другой стороны участок граничит с лесом.		
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		5 460 000	1 500 000	3 000 000
Цена за ед. площади	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		4 200	4 412	5 000
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Дата продажи (дата оценки)		июл.19	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Местоположение		Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	Карелия респ., Лахденпохский район, Лумиваара поселок	Карелия респ., Лахденпохский район, Хийтоле п.	Карелия респ., Питкярантский район, Салминское с/пос, Салми поселок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Наличие развитой инфраструктуры, наличие коммуникаций		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Физические характеристики					
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	С/х земли/ЛПХ	С/х земли/с/х производство	С/х земли/для ведения КФХ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 192	3 353	3 800
Площадь участка, сот.		381,4	1300	340	600

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от трасс		в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Близость к водоему		до 1 км	до 1 км	до 1 км	до 1 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Удаленность от областного/районного центра		до 50 км	до 50 км	до 50 км	до 50 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/сот.		3 511	3 353	3 800
Цена за ед. общей площади	руб/сот.		3 555		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			1 355 768		

5.4.3 ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ

Таблица 20

№	Собственник	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Площадь, сот.	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	категория земель / вид разрешенного использования	Рыночная стоимость, руб.	стоимость за сот., руб.
1	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:245	2538	25,38	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	90 219	3 555
2	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:246	7961	79,61	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	282 991	3 555
3	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:255	1701	17,01	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	60 466	3 555
4	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:256	4798	47,98	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	170 555	3 555
5	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:285	360	3,6	Республика Карелия, Питкярантский район.	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	12 797	3 555
6	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:286	41552	415,52	Республика Карелия, Питкярантский район.	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	1 477 055	3 555
7	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:243	2859	28,59	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства	101 629	3 555
8	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный "Тверская усадьба"	10:05:0062206:244	38140	381,4	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства	1 355 768	3 555
Итого							3 551 479	

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

На основании проведенной оценки мы пришли к следующему заключению:
справедливая (рыночная) стоимость комплекса земельных участков, общей площадью 99 909 кв.м состоящего из 8 участков, расположенных по адресу: Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение по состоянию на 19 июля 2019 года составляет:

3 551 480 (Три миллиона пятьсот пятьдесят одна тысяча четыреста восемьдесят) рублей, в том числе:

Таблица 21

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес участка, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного по адресу:	категория земель / вид разрешенного использования	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	10:05:0062206:245	2538	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	90 219
2	10:05:0062206:246	7961	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	282 991
3	10:05:0062206:255	1701	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	60 466
4	10:05:0062206:256	4798	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	170 555
5	10:05:0062206:285	360	Республика Карелия, Питкярантский район.	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	12 797
6	10:05:0062206:286	41552	Республика Карелия, Питкярантский район.	земли сельскохозяйственного назначения / для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	1 477 055
7	10:05:0062206:243	2859	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства	101 629
8	10:05:0062206:244	38140	Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение	земли сельскохозяйственного назначения / для сельскохозяйственного производства	1 355 768


Марулина Юлия Александровна
 Регистрационный №1417.67
 в реестре МСНО-НП «ОПЭО»

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

Нормативные документы:

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

Методологические материалы:

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

Источники рыночной и общей информации:

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации (www.economy.gov.ru).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород)
- Аналитические материалы Интернет сайтов: cian.ru, realty.dmir.ru и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Принтскрины аналогов

Аналог 1

вчера, 05:15

Платное

Участок, 1 300 сот.

Карелия респ., Лахденпохский район, Лумиваара поселок [На карте](#)

В избранное

Пожаловаться

Оформить Ипотеку онлайн

10 банков за 10 минут

Узнай решение

5 460 000 ₽

4 200 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 921 424-00-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АЛЕКСАНДР Недвижимость

Агентство недвижимости

Еще 3732 объекта

Татьяна Лиманова

Нет отзывов

8 фото

1300 сот.

Площадь

Личное подсобное хозяйство

Статус земли

EMLS ID 700008688, 79046 Предлагается в продажу красивый земельный участок для предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, имеющий собственный выход к Ладожскому озеру. На участке находятся три финских фундамента. По краю участка проходит ручей. С другой стороны участок граничит с лесом.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 921 424-00-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация

Статус участка

Личное подсобное хозяйство

Площадь участка

1 300 сот.

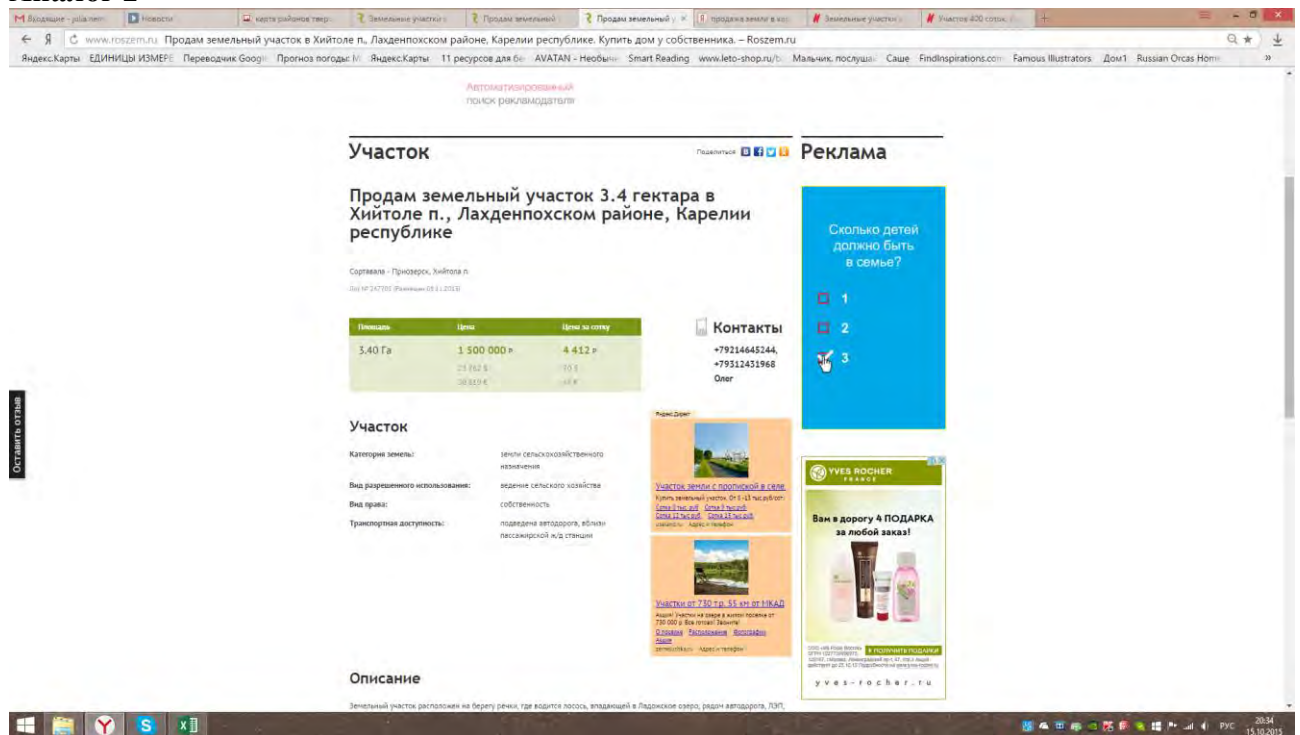
На карте

Панорама

Похожие рядом

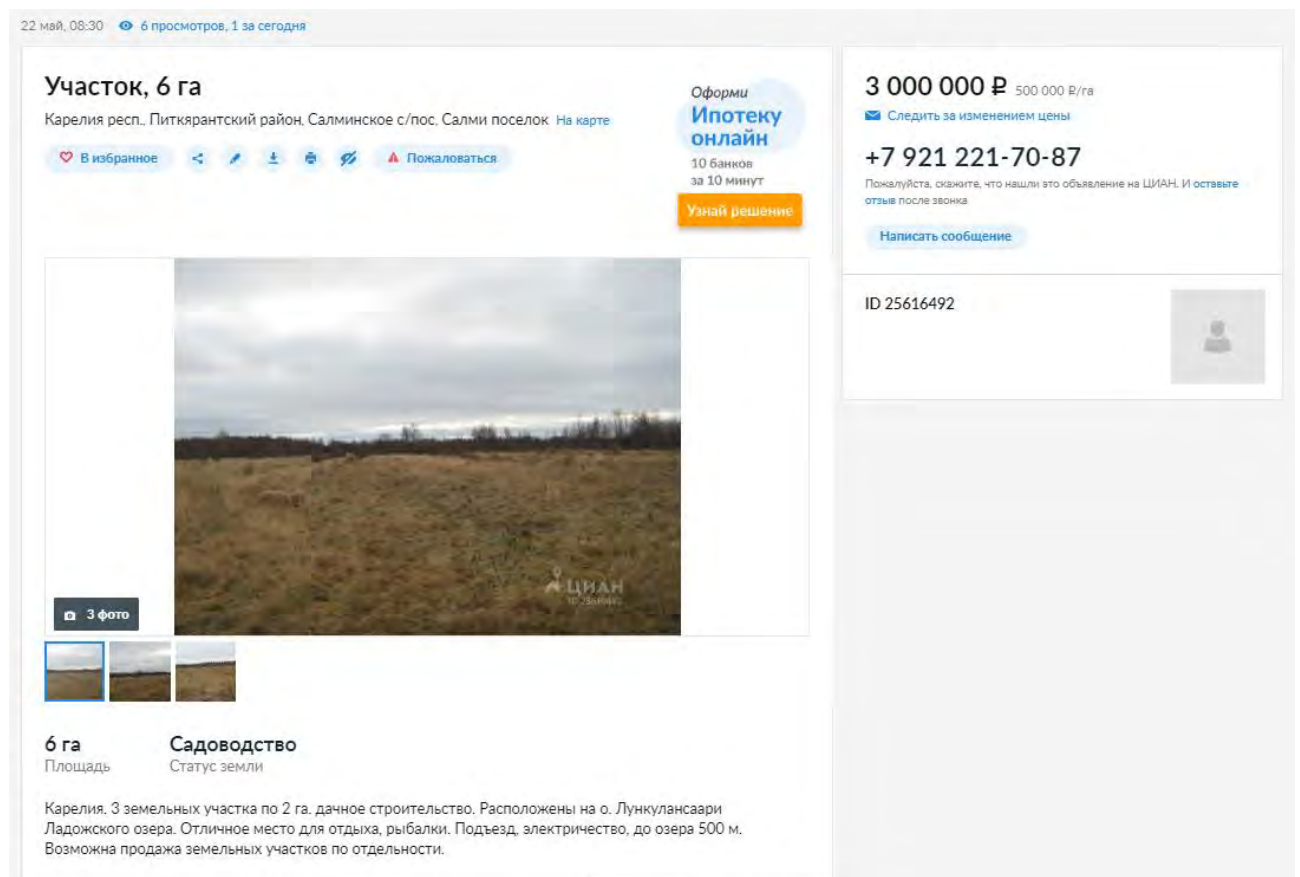
<https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/164033524/>

Аналог 2



<http://www.roszem.ru/land/267702/>

Аналог 3

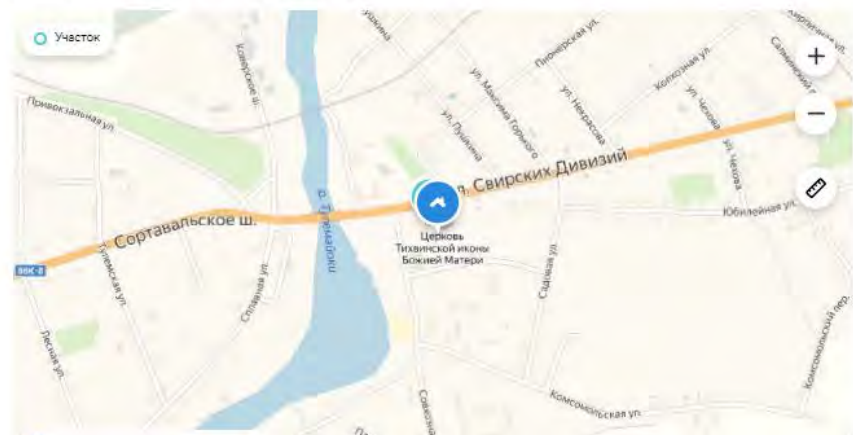


Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 921 221-70-87
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация

Статус участка	Садоводство
Площадь участка	6 га

На карте 360° Панорама Похожие рядом



<https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/205763896/>

00:36:581 - 138784
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости				Раздел 1 Лист 1
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
21 января 2019г.				
Кадастровый номер:		10:05:0062206:243		
Номер кадастрового квартала:		10:05:0062206		
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):		Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение		
Площадь, м2:		2859 +/- 94		
Кадастровая стоимость, руб:		2115.66		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:		Автомобильный транспорт		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Сведения для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:		Степанова Алина Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель. Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия		

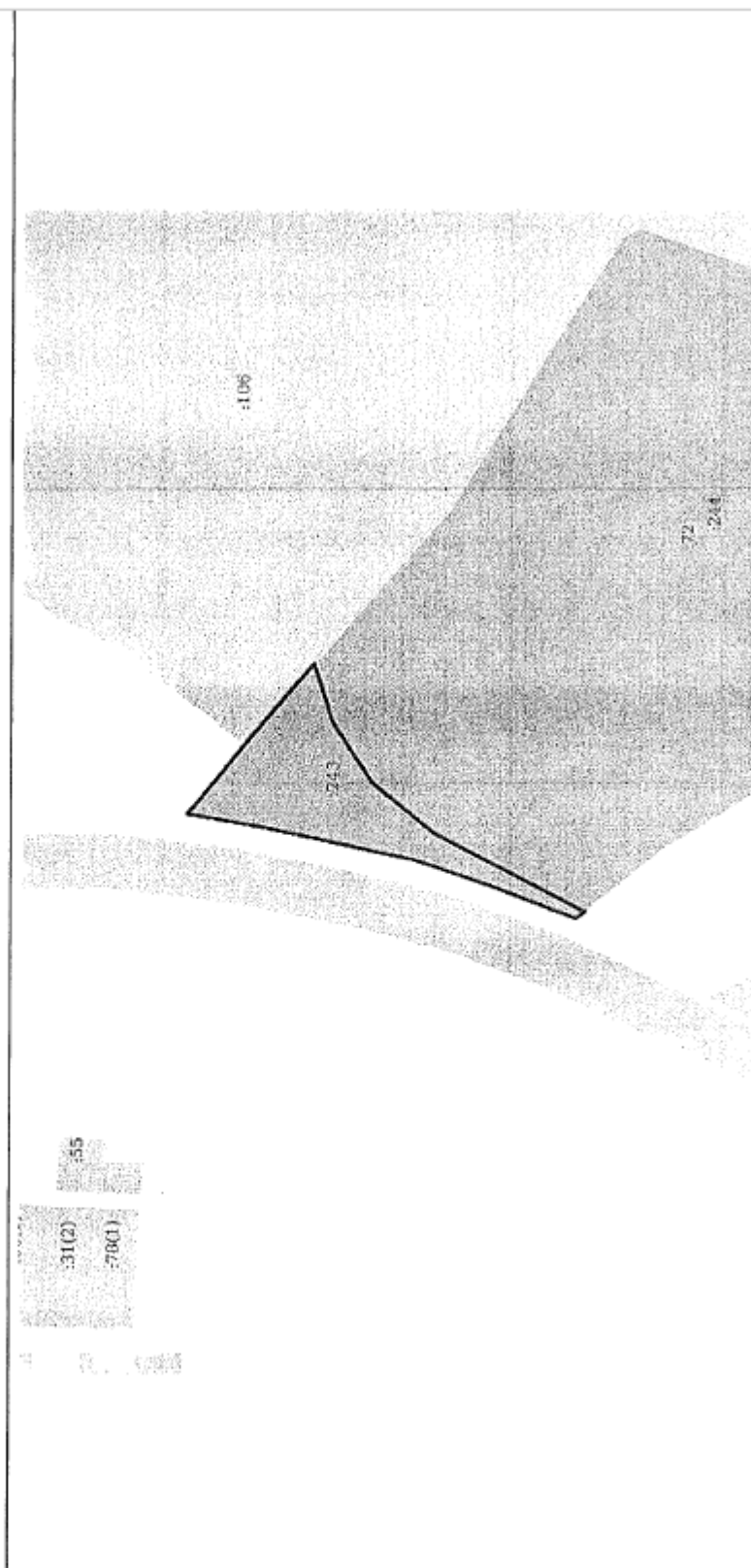
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3

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: 2
Всего листов выписки: 2			
21 января 2019г.			
Кадастровый номер:			
10:05:0062206.243			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Республика Карелия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости				Раздел 1 Лист 1	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2	
21 января 2019г.					
Кадастровый номер:		10:05:0062206:244			
Номер кадастрового квартала:		10:05:0062206			
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес (местоположение):		Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение			
Площадь, м2:		38140 +/- 342			
Кадастровая стоимость, руб:		28223.6			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:		для сельскохозяйственного использования			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		Сведения для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки:		Степанова Алина Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия			

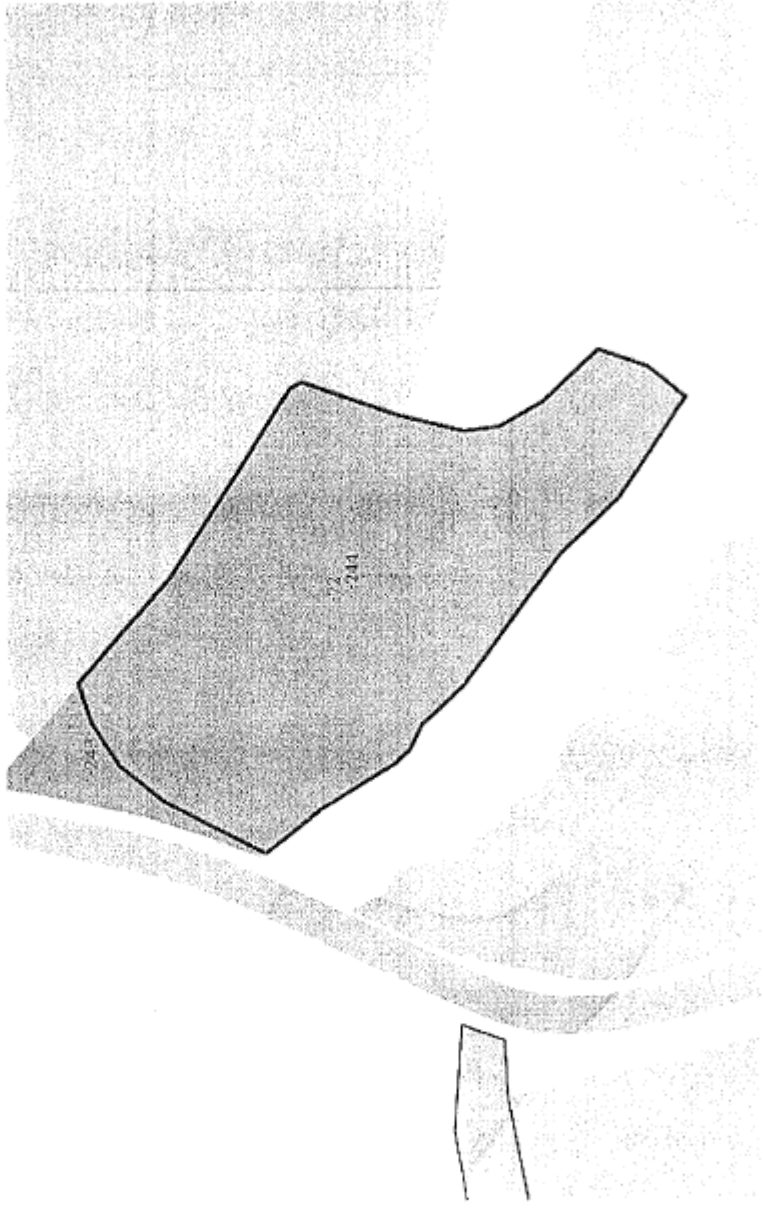
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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: 2
Всего листов выписки: 2			
21 января 2019г.			
Кадастровый номер:		10:05:0062206:244	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

06:04:373

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок					Всего листов выписки: 2
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2		
21 января 2019г.					
Кадастровый номер:		10-05-0062206-245			
Номер кадастрового квартала:		10-05-0062206			
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес (местоположение):		Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение			
Площадь, м2:		2538 +/- 88			
Кадастровая стоимость, руб:		1878,12			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:		Автомобильный транспорт			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки:		Степанова Алина Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель; Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия			

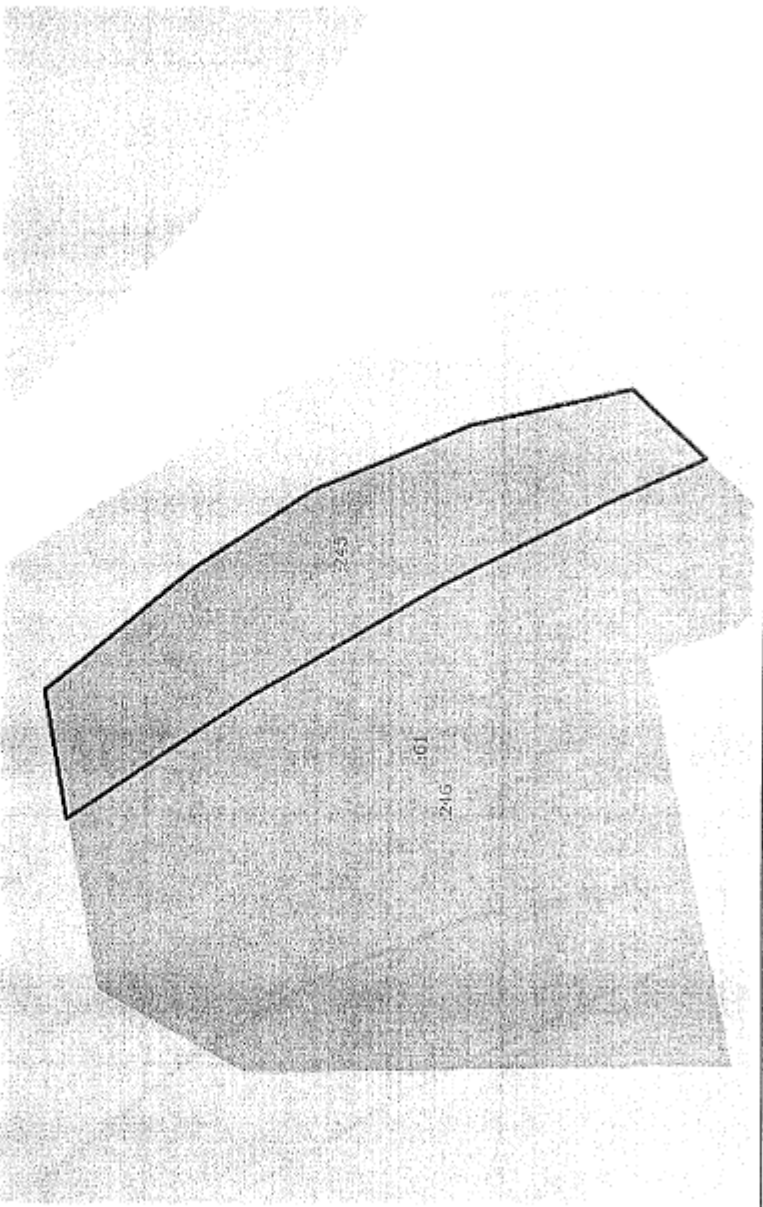
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
21 января 2019г.			
Кадастровый номер:		10:05:0062206:245	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Выписка от: 61

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия
подпись полномочного органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости				Раздел 1 Лист	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2	
21 января 2019г.					
Кадастровый номер:		10:05:0062206:246			
Номер кадастрового квартала:		10:05:0062206			
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес (местоположение):		Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение			
Площадь, м2:		7961 +/- 136			
Кадастровая стоимость, руб:		5891.14			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:		для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки:		Степанова Алина Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Министерство имущества и земельных отношений Республики Карелия			

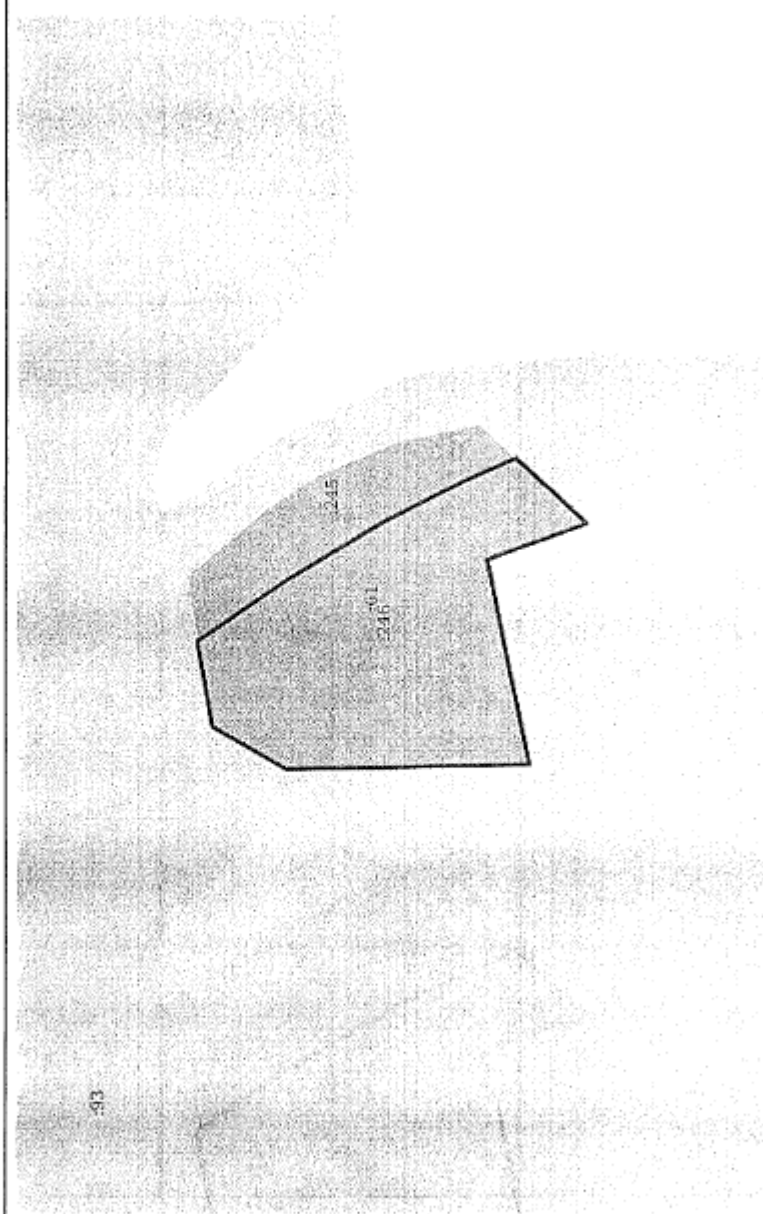
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3

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: 2
Всего листов выписки: 2			
21 января 2019г.			
Кадастровый номер:		10:05:0062206:246	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия

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

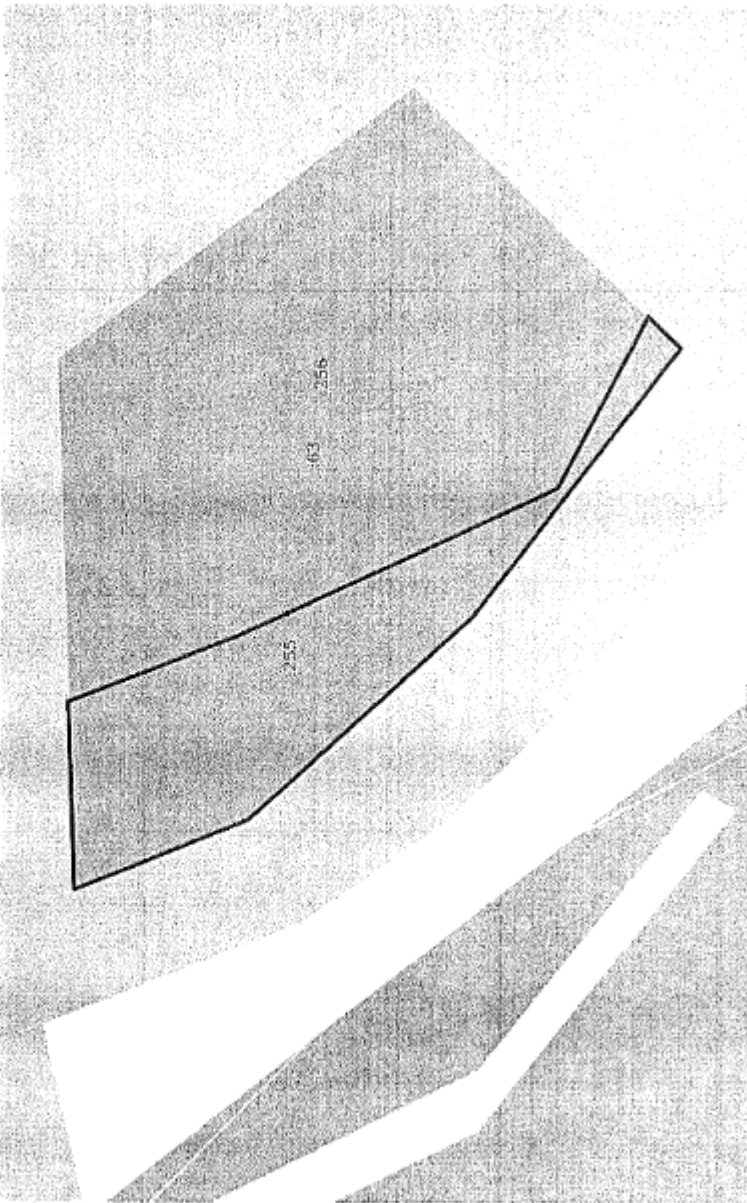
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
22 января 2019г.			
Кадастровый номер: 10:05:0062206:255			
Номер кадастрового квартала: 10:05:0062206			
Дата присвоения кадастрового номера: 21.01.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес (местоположение): Российская Федерация, Питкярантский район, Питкярантское городское поселение			
Площадь, м2: 1701 +/- 72			
Кадастровая стоимость, руб: 1258,74			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования: Автомобильный транспорт			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки: Степанова Алина Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия			

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

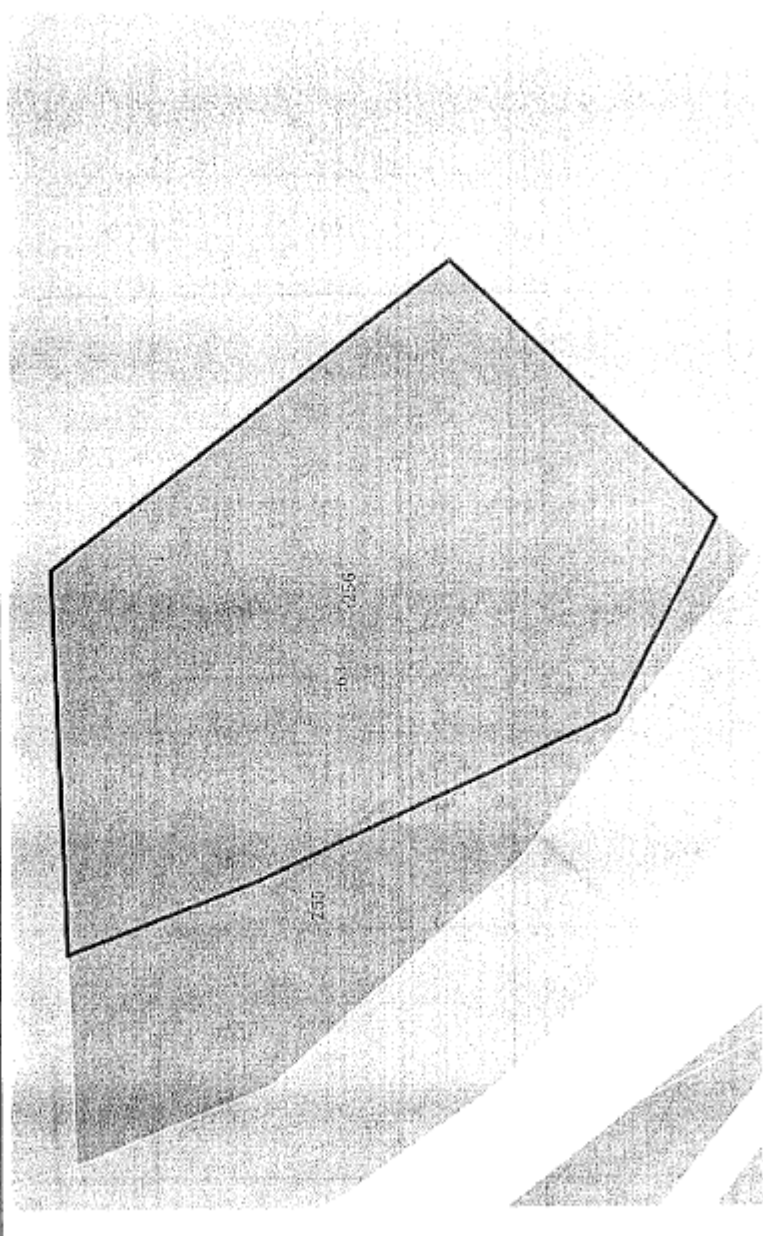
М.П.

Раздел 3

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: 2
22 января 2019г.		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		10:05:0062206:255	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	
полное наименование должности		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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 2			
22 января 2019г.			
Кадастровый номер:			
10:05:0062206:256			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

06:64:372-514

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

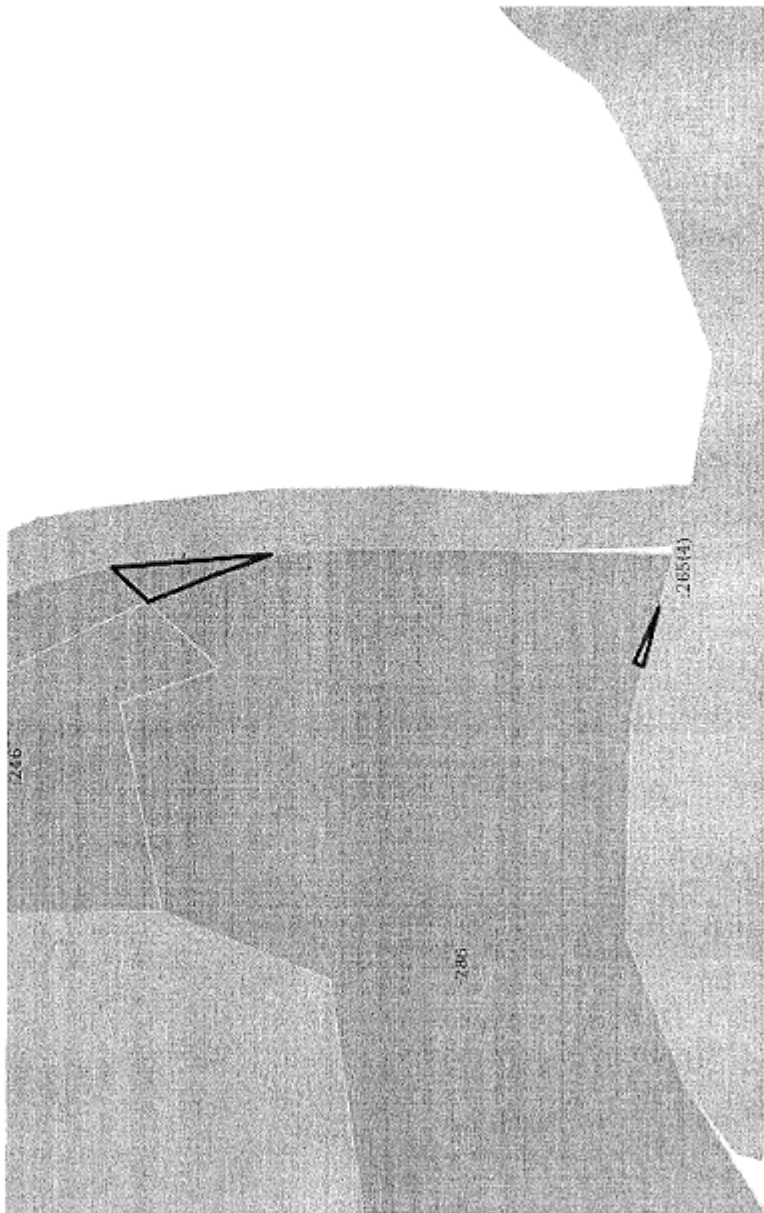
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости					Раздел 1 Лист 1
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2	
1 марта 2019г.					
Кадастровый номер:		10:05:0062206:285			
Номер кадастрового квартала:		10:05:0062206			
Дата присвоения кадастрового номера:		01.03.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес (местоположение):		Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район			
Площадь, м2:		360 +/- 33			
Кадастровая стоимость, руб:		266,4			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:		Автомобильный транспорт, Автомобильный транспорт			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки:		Степанова Алина Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия			

подпись наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 3

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: 2
1 марта 2019г.		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		10:05:0062206:285	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

10-05-0062206-286

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

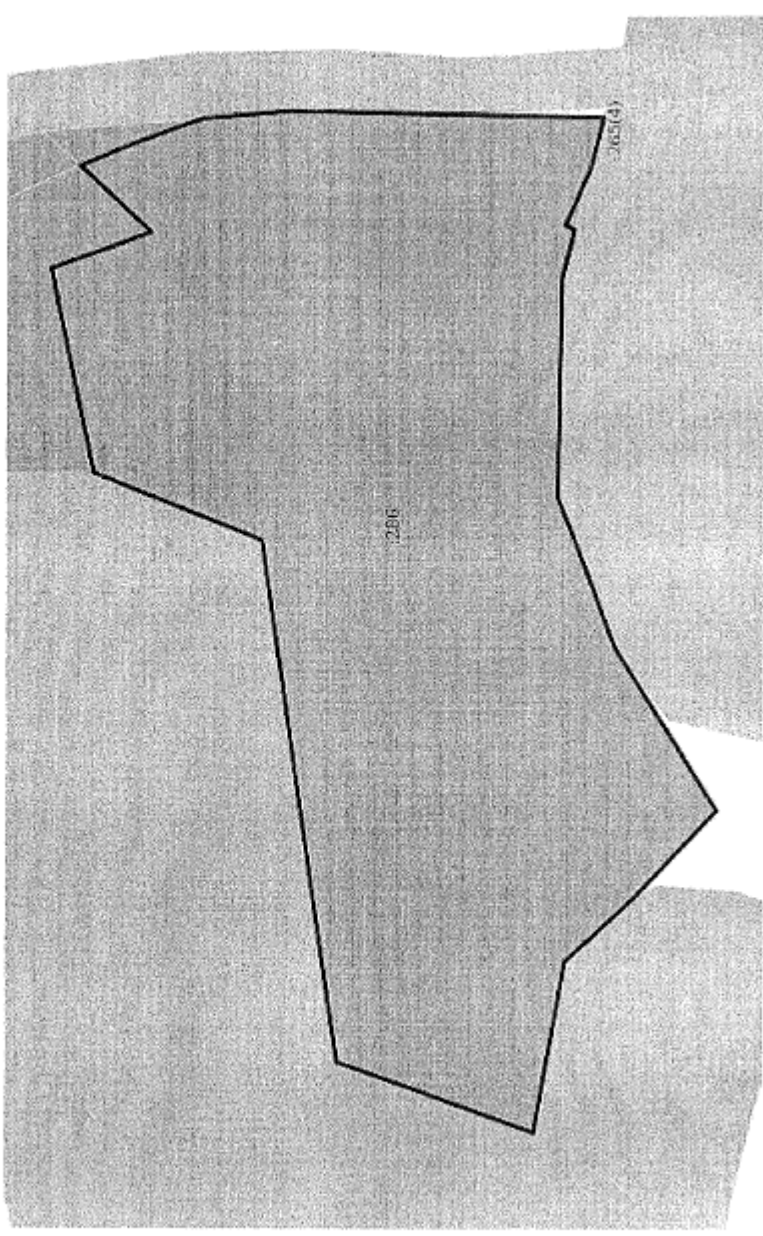
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
1 марта 2019г.			
Кадастровый номер: 10-05-0062206-286			
Номер кадастрового квартала: 10-05-0062206			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.03.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес (местоположение): Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район			
Площадь, м2: 41552 +/- 357			
Кадастровая стоимость, руб: 30748.48			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Общие отметки: Сведения для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки: Степанова Алина Андреевна (представитель правообладателя),			
Правообладатель: Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 3

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: 2	Всего листов выписки: 2
1 марта 2019г.			
Кадастровый номер:			
10:05:0062206:286			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	



ПОЛИС № 022-073-003267/19

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 № 022-073-003267/19 от 19.04.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.10/1, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» мая 2019 г. по «20» мая 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

(подпись) М.П.
«19» апреля 2019г.

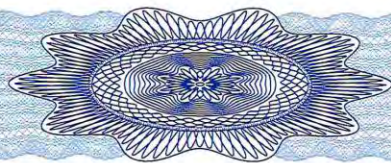
(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

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

(подпись) М.П.
«19» апреля 2019г.

(Черников А.Ю.)



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

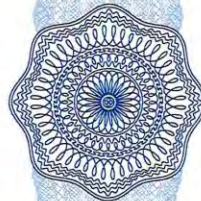
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01417

Выдано 10.04.2017 г.

МАРУЛИНА
Юлия Александровна

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



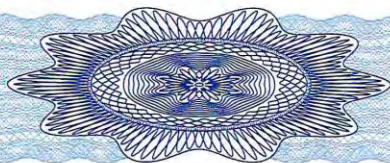
является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 28.01.2016
за регистрационным № 1417.67



Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

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



ПОЛИС № 022-073-002881/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-002881/18 от 09.11.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Марулина Юлия Александровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Строителей, д. 8, кв. 49
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	13 000 (Тринадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «28» декабря 2018 г. по «27» декабря 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



М.П.
«09» ноября 2018г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Марулина Юлия Александровна

(Марулина Ю.А.)

«09» ноября 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001473-1

« 20 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Марулиной Юлии Александровне

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

от « 20 » декабря 2017 г. № 35

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » декабря 2020 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42. www.opcion.ru

