

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Своя земля – рентный», правила доверительного управления № 1438 - 94156151 зарегистрированы ФСФР России 26.05.2009г.

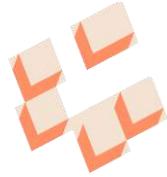
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № № 21-000-1-00977, предоставлена Банком России 26.06.2014г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 105094, г. Москва, ул. Золотая, дом 11.

Телефон ООО «УК «ТДУ»: (495) 357-22-36, сайт <http://www.uktdu.ru/>, e-mail: info@uktdu.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Формула успеха



125212, г. Москва,
Кронштадтский бульвар, д. 7А,
стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Тел. +7 (499) 550-05-09
www.kgfu.ru

ОТЧЕТ № 012/24

об оценке рыночной стоимости земельных участков (11 ед.) для
сельскохозяйственного производства, входящих в состав
имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда
«Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 02.04.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 02.04.2024 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля –
рентный».

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	5
1.2. Цель оценки	5
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	10
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ.....	13
4.1. Сведения о Заказчике.....	13
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	13
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	13
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
5.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	14
5.2. Сведения о независимости оценщика	14
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
6.1. Специальные допущения.....	15
6.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными	15
6.3. Прочие допущения.....	16
6.4. Ограничения оценки.....	16
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	18
7.2. Используемая терминология	19
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.1. Идентификация Объекта оценки	24
8.2. Описание местоположения объекта оценки	25
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	27
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	29
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	31
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36
9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области.....	36
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	59
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	60
9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	62
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	63
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	66
11.1. Рыночный (сравнительный) подход	70
11.2. Доходный подход	71
11.3. Затратный подход.....	73
11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	74
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	84
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	85

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	87
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	87
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	87
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	95

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 29/24 от 02.04.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» д.у. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. Цель оценки

Целью оценки является определение справедливой стоимости право собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (11 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	50:24:0080128:18	Не применялся	Не применялся	5 063 670
2.	50:24:0080128:46	Не применялся	Не применялся	415 863
3.	50:24:0080128:47	Не применялся	Не применялся	2 262 089
4.	50:24:0080128:48	Не применялся	Не применялся	180 607
5.	50:24:0080212:201	Не применялся	Не применялся	3 131 425
6.	50:24:0000000:73457	Не применялся	Не применялся	1 145 696
7.	50:24:0080213:459	Не применялся	Не применялся	639 543
8.	50:24:0080213:460	Не применялся	Не применялся	180 905
9.	50:24:0080213:461	Не применялся	Не применялся	333 980
10.	50:24:0080212:16	Не применялся	Не применялся	3 969 472
11.	50:24:0080213:12	Не применялся	Не применялся	2 062 149

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки округленно составляет:

19 386 000 (Девятнадцать миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) рублей, не облагается НДС¹

В том числе,

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:24:0080128:18	560767	5 064 000
2.	50:24:0080128:46	46054	416 000
3.	50:24:0080128:47	250511	2 262 000
4.	50:24:0080128:48	20001	181 000
5.	50:24:0080212:201	346784	3 131 000
6.	50:24:0000000:73457	126878	1 146 000
7.	50:24:0080213:459	70825	640 000
8.	50:24:0080213:460	20034	181 000
9.	50:24:0080213:461	36986	334 000
10.	50:24:0080212:16	439592	3 969 000
11.	50:24:0080213:12	228369	2 062 000

Оценщик, член саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Русское общество оценщиков»



Давыдов А. В.

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»



Берг Е. В.



1 В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 29/24 от 02.04.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО.

Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете.

Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» - 50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче

актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельные участки (11 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН Договор аренды
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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». На Объект оценки зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости	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. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н). Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.

	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	02.04.2024 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	02.04.2024 г. – 02.04.2024 г.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

1. Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы.

2. Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

5. Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

6. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»
Место нахождения	105094, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул. Золотая, д. 11
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №. 0991R/776/0000013/24 от 25 января 2024 г., период страхования с 04 февраля 2024 г. по 03 февраля 2025 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность оценочной деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» застрахована в АО «АльфаСтрахование», Полис по страхованию ответственности № 0991R/776/0000015/24 от 25 января 2024 г., период страхования с 04 февраля 2024 г. по 03 февраля 2025 г.

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

5.2. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Специальные допущения

Специальных допущений не предусмотрено.

6.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности. В силу данных факторов Оценщик делает следующее допущение и ограничение:

общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;

условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполненные расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;

после даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.

13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

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

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

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

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

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также

стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

7.2. Используемая терминология

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного

измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке

сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа

оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (11 ед.), для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

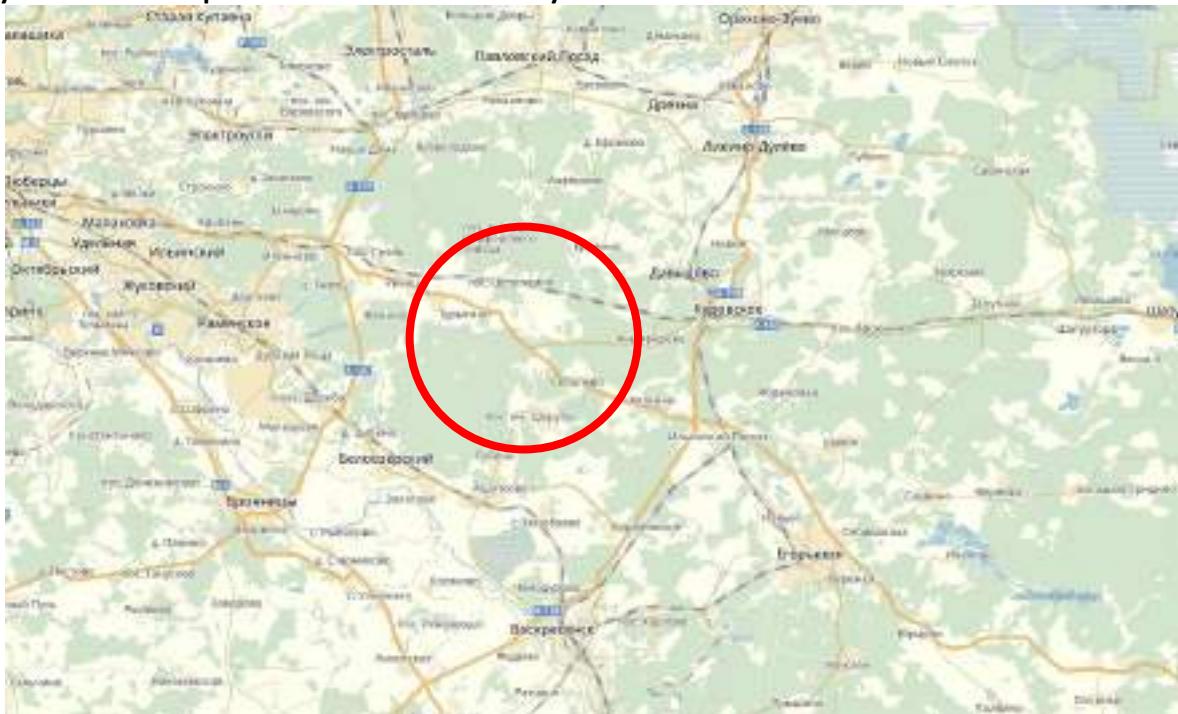
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер.Смолево	50:24:0080128:18	560767
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:46	46054
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:47	250511
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:48	20001
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0080212:201	346784
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0000000:73457	126878
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:459	70825
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:460	20034
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:461	36986
10.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:16	439592
11.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Слободище	50:24:0080213:12	228369

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунках представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



Источник: Яндекс карты2 (<https://yandex.ru/maps>)

Орехово-Зуевский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на востоке Московской области России.

Административный центр — город Орехово-Зуево. На основании законодательства Московской области Орехово-Зуево не входит в состав района.

Площадь района составляет 1779 км². Район граничит с Петушинским районом Владимирской области, а также с Павлово-Посадским, Егорьевским, Воскресенским, Раменским и Шатурским районами Московской области. Район включает три города — Ликино-Дулёво, Дрезну и Кувровское. До муниципальной реформы включал 10 сельских округов.

Рельеф — всхолмленная равнина со средней высотой 130 м над у. м. с понижением к реке Клязьма (к 112 м), обширным плоским (120 м) заболоченным участком на северо-востоке, высокими (до 170 м) холмами с резкими перепадами (ок. 20 м/км) на востоке (участок Мещёрского хребта) и балками (до 140 м) на западе и юго-западе с понижением к реке Нерской (110 метров).

Климат, растительность и животный мир — в целом характерные для Мещёрской низменности.

Крупнейшая река района — Клязьма, многочисленные её притоки: Вырка, Дрезна, Сеньга, Большая Дубна и её притоки Малая Дубна, Сафониха и Мысовка. К бассейну Москвы-реки относятся реки Нерская и её притоки Гуслица, Вольная, Понорь и Обить.

Основные озёра области: старое русло Клязьмы — озеро Малиновское, озеро Жаркое, Ольтовское, Горбатое, Белое. Большинство озёр болотные, застраивающие.

В районе огромные массивы болот из них крупнейшие находятся на севере и северо-востоке района. В XIX—XX вв. внесены сильные изменения — в целях хозяйственного использования торфяных почв, защиты от подтоплений и выработки торфа проведены многочисленные мелиоративные каналы,

2 Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты — это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

спрямлены русла рек. После выработки торфяных залежей и последующего старения заброшенной мелиоративной сети образованы многочисленные водоёмы.

Из почв наиболее распространёнными являются подзолисто-болотные и дерново-подзолистые, при должном уходе некоторую ценность могут представлять болотные торфяные почвы на северо-востоке. Ценные для района серые лесные почвы залегают на юго-западе и небольшими площадями на западе. Район обладает эксплуатируемыми запасами леса, лесные массивы составляют до 20 тыс. га

Район обладает значительными запасами торфа — до 15 млн тонн, качественных каолиновых и кирпичных глин и строительных песков.

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

По структуре почвенного покрова выделяют подрайоны, отличающиеся особенностями рельефа и распределением почвообразующих пород.

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию, почвы Московской области можно отнести к дерново-подзолистым и болотно-подзолистым типам почв.

Дерново-подзолистые почвы формируются под хвойно-широколиственными лесами с травянистым покровом в условиях промывного типа водного режима. По степени подзолообразования выделены две группы:

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодьями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых) обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения

Таблица 8.2-1 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках³

Показатель	Параметры	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 2,3
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85
Содержание обменных оснований (Ca^{2+} , Mg^{2+}), мг-экв/ 100 г почвы pH	10 – 13 5,0 – 6,2	15 – 16 5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см ³	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55

* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)

³ Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российской АН Пущинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пущино. 1993

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Площадь с/х угодий, тыс. га	Сумма температур >10 С	Агроклиматический потенциал	Гумус, ц из 1 т навоза
1	1	933	1900-1975	7	0,5
2	1, 2	265,2	2000 - 2100	7,2	0,5
3	2, 3	123,9	2125 - 2175	7,3	0,5

Таблица 8.2-4 Структура посевов

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Структура посевов, %						
		Зерновые		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Лён-долгунец	Сахарная свекла
Озимая пшеница	Ячмень							
1	1	25	25	3,7	35,1	10	1,2	
2	1, 2	25	25	3,7	36,3	10		
3	2, 3	25	25	3,7	33	10		3,3

Источник: Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Марсейка, 2010).

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Орехово-Зуевский район
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	62-74 (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Характеристика	Показатель
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки: По состоянию на дату оценки земельные участки сдаются в аренду, договора аренды и дополнительные соглашения, в которых изложены условия арендных договоров, представлены в Приложении 3.

Сведения об имущественных правах на земельные участки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Наличие обременений: Доверительное управление, аренда.

Балансовая стоимость: справка о балансовой стоимости не была предоставлена Заказчиком. Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке являются внеоперационными неспециализированными активами.

8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников.

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:46	от 29.05.2017
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:47	от 30.05.2017
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:48	от 29.05.2017
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0080212:201	от 30.05.2017
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0000000:73457	от 30.05.2017
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:459	от 30.05.2017
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:460	от 29.05.2017
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:461	от 29.05.2017
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:16	от 30.05.2017
10.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Слободище	50:24:0080213:12	от 30.05.2017

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
11.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Смолево	50:24:0080128:18	от 30.09.2016

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победе во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+2,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,8
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,5
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,9
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+12,9
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,8
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,9
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,8
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+21,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,5
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+0,9
	- потребительская		+11,9	+5,5
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~70317 руб. +13,2
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,4
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах		в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6- 6,4 р)	+24,3

№			21/20	22/21	Янв-сент.23/22
			+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)				-15,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)				+3,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:				-8,4
	- пищевых продуктов (около 2,6%)				+43,1
	- одежды				+24,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)				+16,5
	- химические производства (около 2,4%)				-65,4
	- металлургическое производство (около 5,3%)				-29,0
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)				в 2,4 раза
	- Строительных (доля - около 2,4%)				+80,1
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)				-6,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)				+19,4
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:				+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже).				
	(при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)				
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.10.		+3,3	+22,7	
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность		6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж	
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.		+10,0	+23,0	
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)		+18,1	+29,1	
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %		0,4%	0,3%	
19.	Международные резервы (ЗВР), на 24.11.23г.: 587,5 млрд. долл. США		-7,7	+3,5	
20.	Фонд национального благосостояния на 01.11.23г.: 13,5 трлн. руб. или 145,2 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)		-18,8	+18,4	
21.	Государственный внешний долг, на 01.11.23г. 52,9 млрд. долл. США		-3,9	-5,6	
22.	Ключевая ставка ЦБР с 30.10.23г., %		+8,5	+15,0	
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи		58,95	88,89	
24.	Нефть Brent, (Urals ~ Brent *0,89)		93,09	85,67	

Выходы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована роль сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих, запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также geopolитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общекономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общекономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике

наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

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

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых

экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного назначения.

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Сегментация рынка земельных участков Московской области

Согласно статье 7 «Состав земель в Российской Федерации» Земельного Кодекса Российской Федерации, утвержденного федеральным законом от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (с последними изменениями от 11.06.2021 г.) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие 7 категорий (сегментов):

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

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объем рынка земельных участков Московской области

По данным Росреестра земельный фонд Московской области составляет 4 432,9 тыс. га.⁴ По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда - 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения - 1 602 тыс. га (36,1%)

Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов - 571 тыс. га (12,9%). Доля земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 286 тыс. га- 6,4%. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 64,7 тыс. га (1,5%).

Таблица 4. Структура земельного фонда Московской области

Категории земель	Площадь, тыс. га	Площадь, %
Земли сельскохозяйственного назначения	1601,8	36,1%
Земли населенных пунктов	570,8	12,9%
Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	286,0	6,4%
Земли особо охраняемых территорий	64,7	1,5%
Земли лесного фонда	1800,7	40,6%
Земли водного фонда	25,1	0,6%
Земли запаса	84	1,9%
Итого земель	4432,9	100%

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных нормативных актов.

Существует классификация земельных участков по виду использования, в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (в ред. Приказа Росреестра от 20.04.2021 N П/0166) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" это:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- земельные участки общего назначения.

⁴<https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovaniyu-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Земельный Кодекс Российской Федерации также предусматривает виды прав на земельный участок:

- собственность,
- аренда (краткосрочная/долгосрочная),
- право постоянного бессрочного пользования,
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

- земли, находящиеся в федеральной собственности,
- земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации,
- земли, находящиеся в муниципальной собственности,
- земли, находящиеся в частной собственности.

Определение сегмента рынка, к которому относится фактическое использование объекта недвижимости, предполагает определение основных признаков:

- географический: федеральный округ/область/район;
- территориальный: город областного значения, город районного значения, поселок городского типа, село/деревня.

Согласно Закону Московской области от 31 января 2013 года N 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (в последней ред. от 28.12.2020 г.⁵) населенные пункты, находящиеся на территории Московской области, подразделяются на следующие типы:

- городские населенные пункты;
- сельские населенные пункты.
- К городским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:
- город областного подчинения;
- город, административно подчиненный городу областного подчинения;
- поселок городского типа областного подчинения (рабочий или дачный);
- поселок городского типа, административно подчиненный городу областного подчинения (рабочий или дачный).

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

- село;
- поселок;
- деревня;
- хутор;
- слободка;
- mestechko.

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую

⁵ <http://docs.cntd.ru/document/537930518>

многофакторную модель сегментирования, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Исторически деление территории Московской области сложилось по радиально-кольцевому признаку и связано с особенностями заселения региона. По территории Московской области в различных направлениях проходят 25 автомобильных шоссе (из них 15 трасс федерального значения).

Специалисты аналитического консалтингового центра «МИЭЛЬ-Недвижимость» считают применение аналогичной дифференциации для рынка недвижимости логичным и оправданным таким же радиально-кольцевым распределением спроса по городам и районам области. В центре «МИЭЛЬ-Недвижимость» была разработана территориальная сегментация Московской области на зоны, выделенные не только по географическим секторам и удалению от МКАД, но и по радиальным направлениям, обеспечивающим транспортную доступность к населенным пунктам. Поскольку, многие города и населенные пункты Подмосковья одинаково доступны с двух и более соседних автомагистралей и учитывая, что главные автомагистрали совпадают со сторонами света, рассматривая географию рынка недвижимости в радиальном направлении, отдельные шоссе были объединены в одном направлении.

Таблица 5. Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям⁸⁰

Сектор	Автомобильные магистрали и шоссе
север	Дмитровское
северо-восток	Алтуфьевское, Осташковское, Ярославское
восток	Горьковское, Егорьевское, Носовихинское, Щёлковское
юго-восток	Рязанское, Новорязанское
юг	Варшавское, Каширское, Симферопольское
юго-запад	Киевское, Калужское, Боровское
запад	Волоколамское, Ильинское, Минское, Можайское, Новорижское, Пятницкое, Рублево-Успенское
северо-запад	Ленинградское, Новосходненское, Рогачевское

Аналитики компании Vesco Consulting (<http://vesco-consulting.ru/analytics/segmentirovaniye-zemelnogo-rynka-podmoskovuya>) выделяют на земельном рынке Подмосковья следующие сегменты в зависимости от:

Престижности местоположения (направления от МКАД):

- наиболее престижные - Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные - Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее востребованные - Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

Расстояния от МКАД:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

Местоположения и окружения:

- в непосредственной близости от водного объекта;
- в непосредственной близости лесного массива;

- в непосредственной близости от промышленного предприятия
- другое окружение.

Размера земельного участка:

- до 1 га;
- от 1 - до 2,5 га;
- 2,5 - 5 га;
- выше 5 га.

Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.

- газоснабжение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация.

Все вышеперечисленные характеристики являются ценообразующими для земельных участков. Категория земель в первую очередь отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. 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.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка вправе распоряжаться им по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Если земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений.

Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его престижность, - это направление (с привязкой к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка.

Распределение земель Московской области по формам собственности

В Московской области в государственной и муниципальной собственности находится 71,0% всех областных земель, юридическим лицам принадлежит 12,2%, гражданам - 16,9%.⁶

В собственности граждан и юридических лиц находится 1 286,8 тыс. га, что составило 29,1% земельного фонда Московской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 747,8 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 539 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 3 146,1 тыс. га.

⁶ <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovaniyu-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

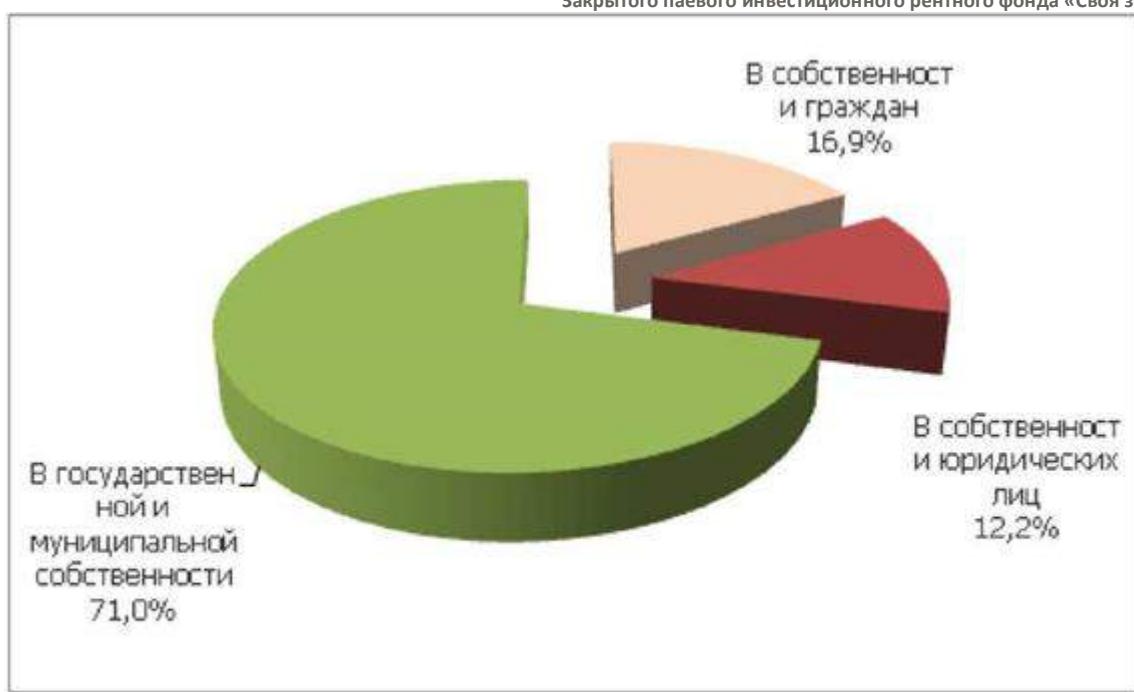


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

К началу 3 квартала 2022 года, по данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>. <https://www.invst.ru/>. <https://www.cian.ru/>. www.roszem.ru. <http://www.kupizemli.ru>, объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 44 тыс. объектов. По сравнению с 1 кв. 2022 г. объем рынка увеличился на 18%.

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном ИЖС, - 55%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 42%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

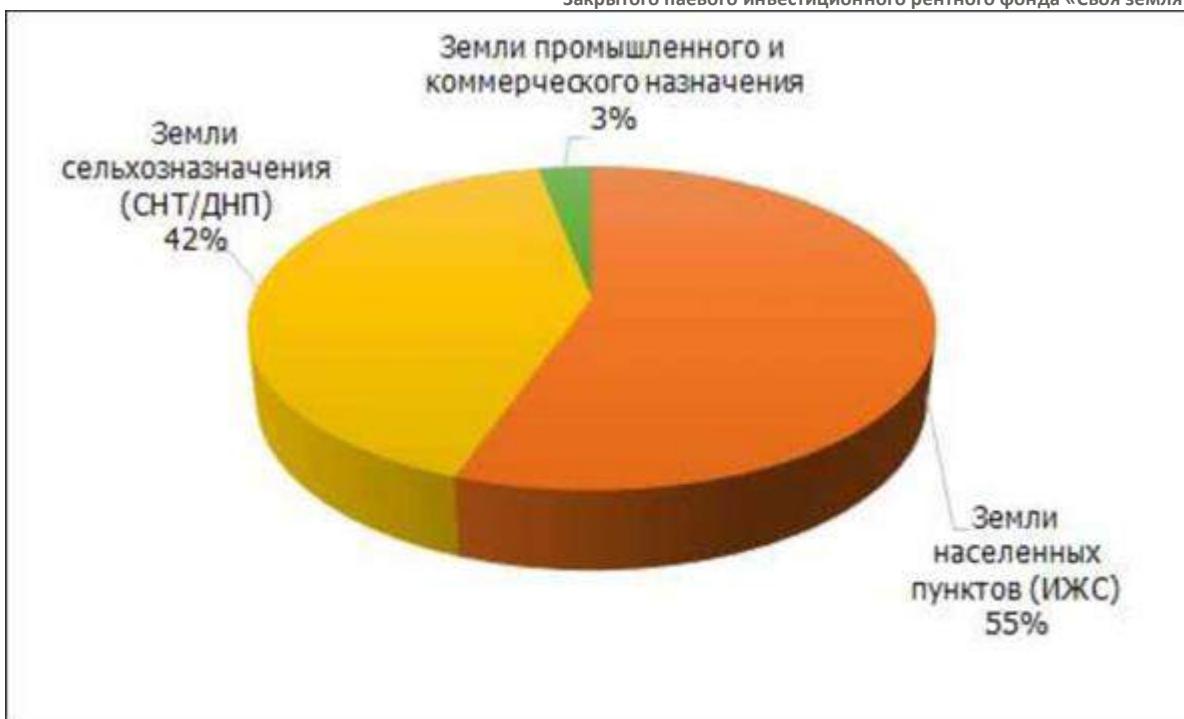
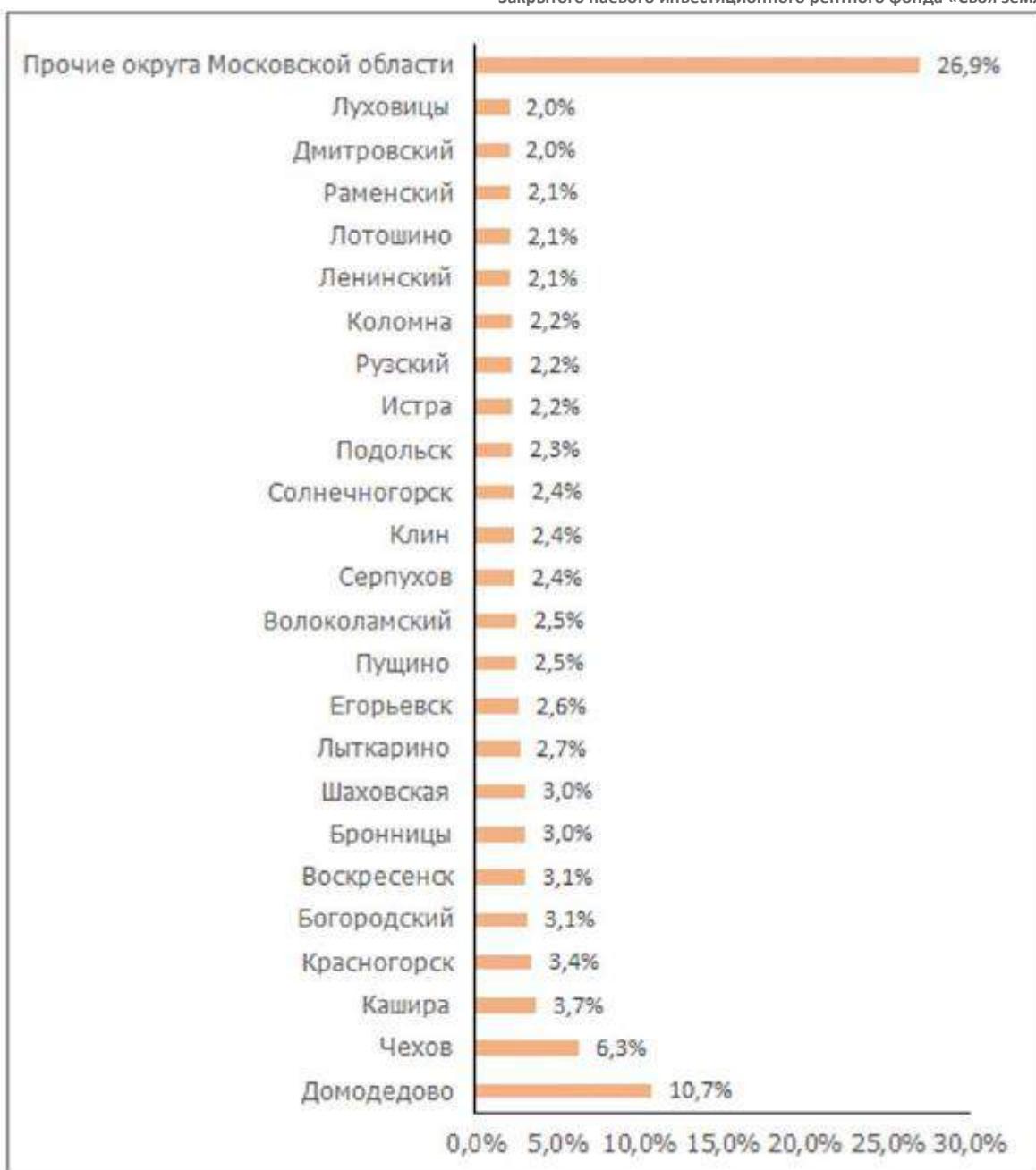


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 24,2 тыс. объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Чехов - 10,7% и 6,3% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области.



*Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов
Московской области по местоположению, %*

Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18,2 тыс. объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Бронницы, Воскресенск, Чехов, Можайский, Волоколамский и Шаховская - по 5-6% в общем объеме рынка предложения купли- продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области.

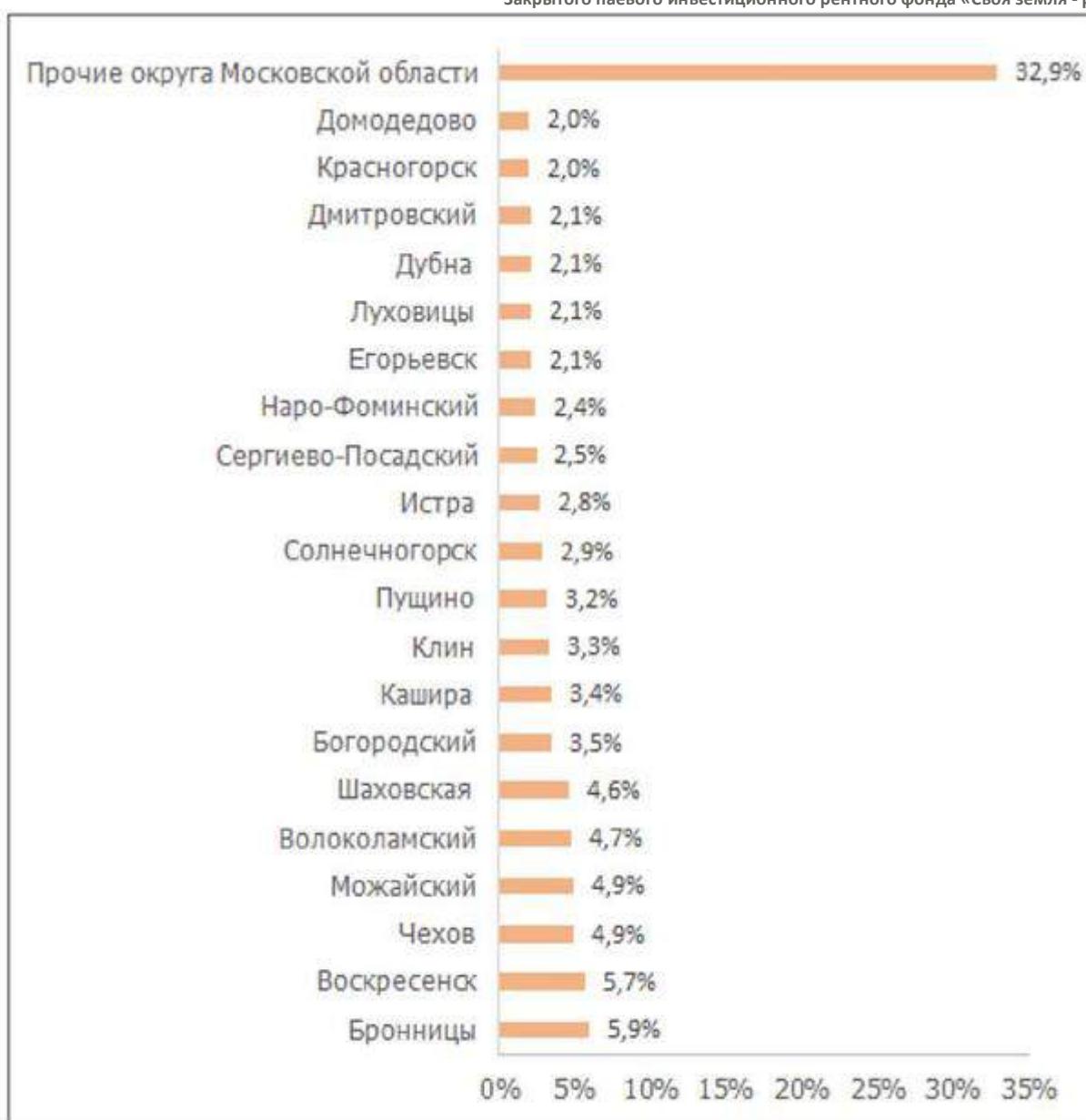


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1320 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский - 9,5% и 8,9% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области.

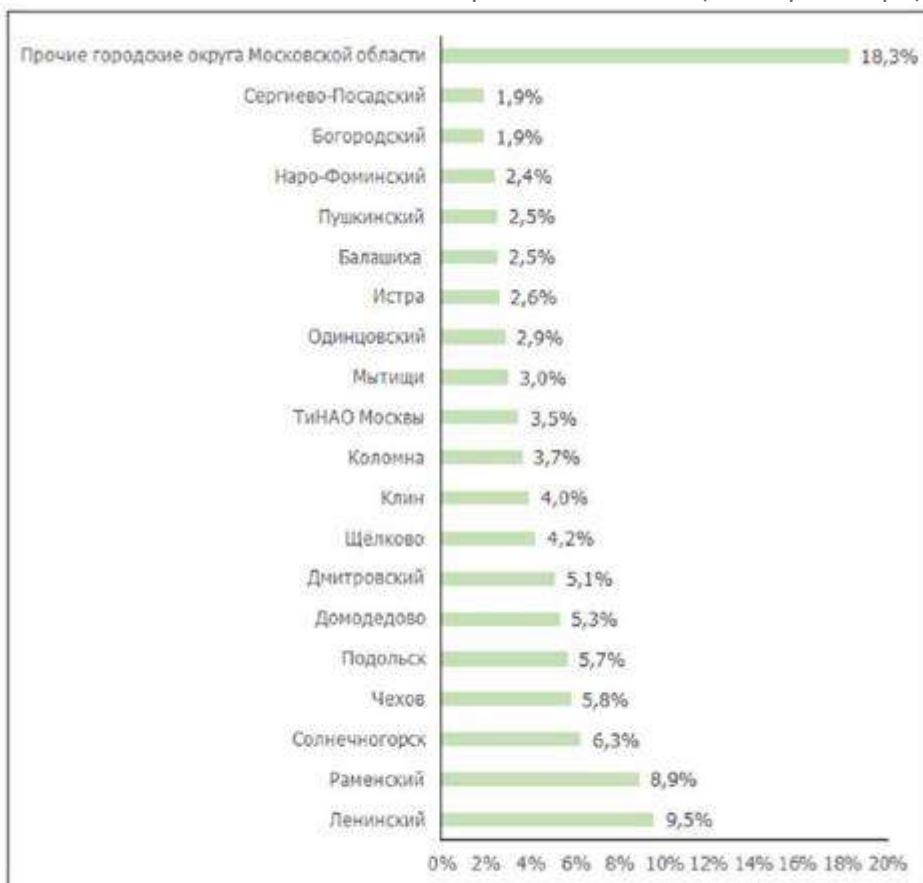


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

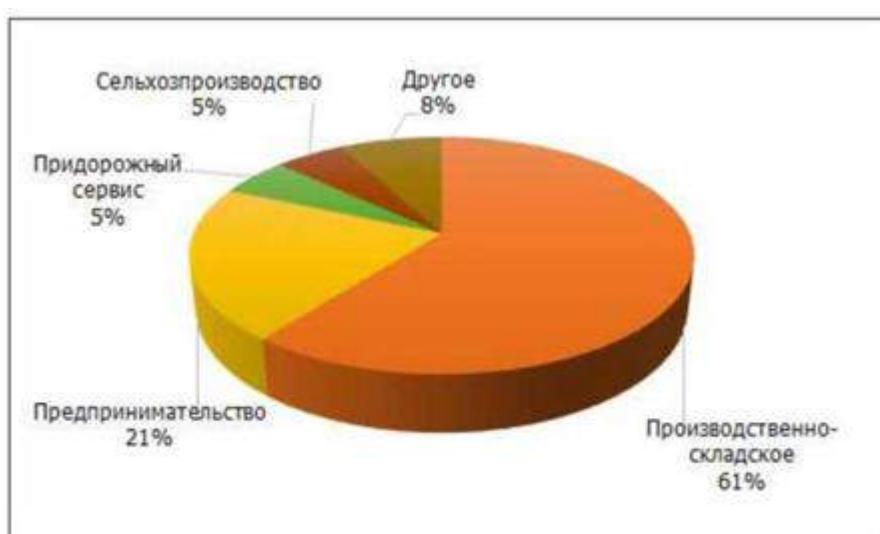


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Рынок предложения аренды земельных участков Московской области

К началу 3 квартала 2022 года, по данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>. <https://www.invst.ru/>. <https://www.cian.ru/>. www.roszem.ru. <http://www.kupizemli.ru>, объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 870 объектов. Около 20% приходится на предложения аренды земельных участков на территории Троицкого и Новомосковского АО (ТиНАО) города Москвы.

Без учета ТиНАО объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 700 объектов. В структуре рынка предложения аренды земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения - 68%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 20%. Всего 12% приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном - ИЖС.

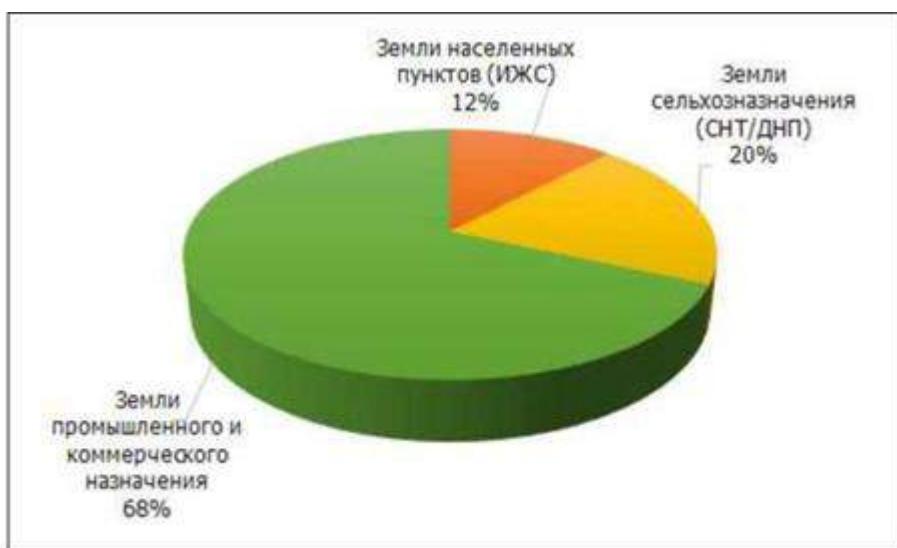


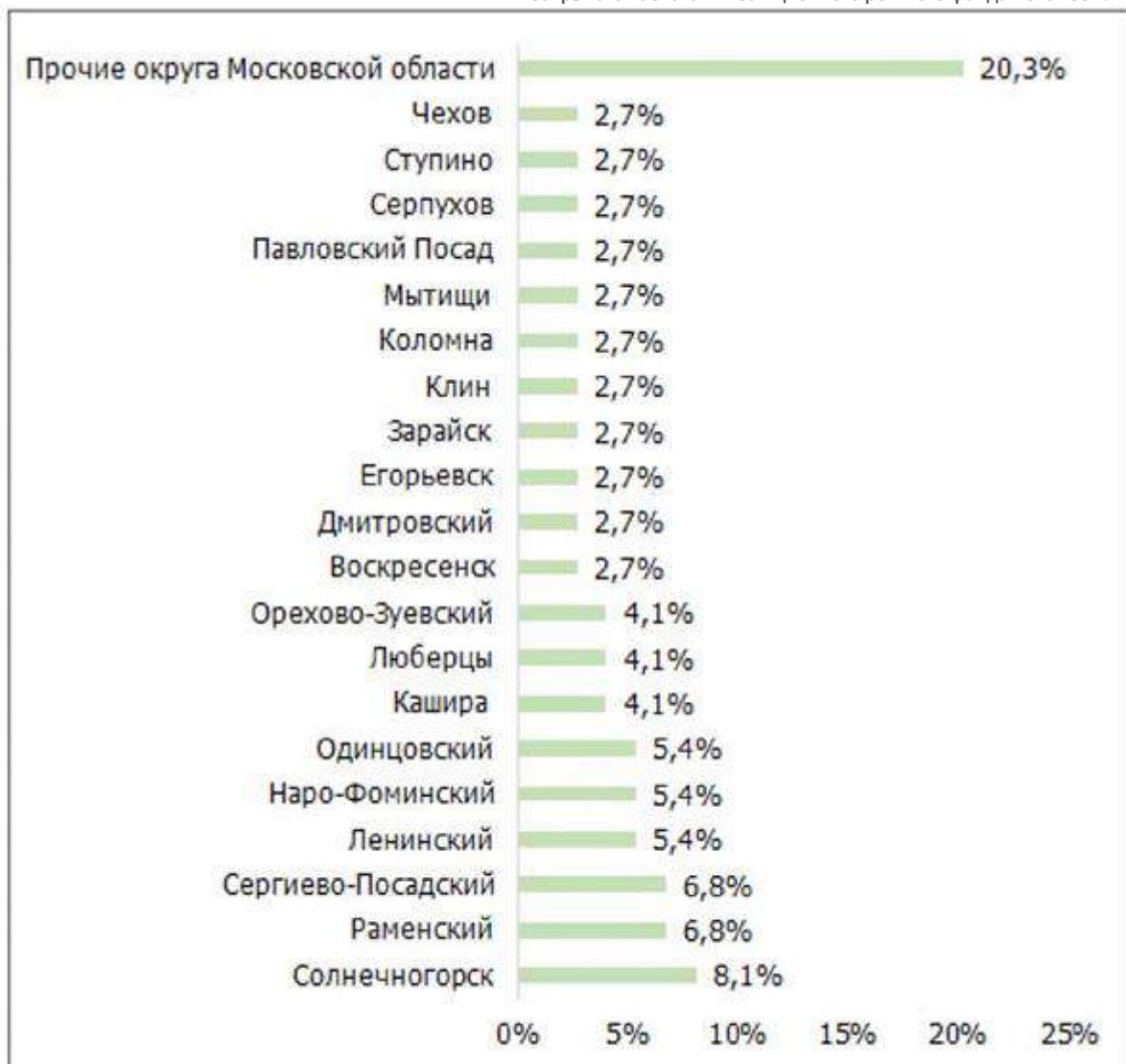
Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

Объем рынка предложения аренды земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области (без учета ТиНАО Москвы) составляет порядка 60 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Истра - по 10% в общем объеме рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области.



Рисунок 8. Структура рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области (без учета ТиНАО Москвы) составляет порядка 75 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Солнечногорск, Раменский и Сергиево-Посадский - по 7-8% в общем объеме рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области.



*Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения
Московской области по местоположению, %*

Объем рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области (без учета ТиНАО Москвы) составляет порядка 570 объектов.

В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский, Раменский и Подольск - по 6-7%.

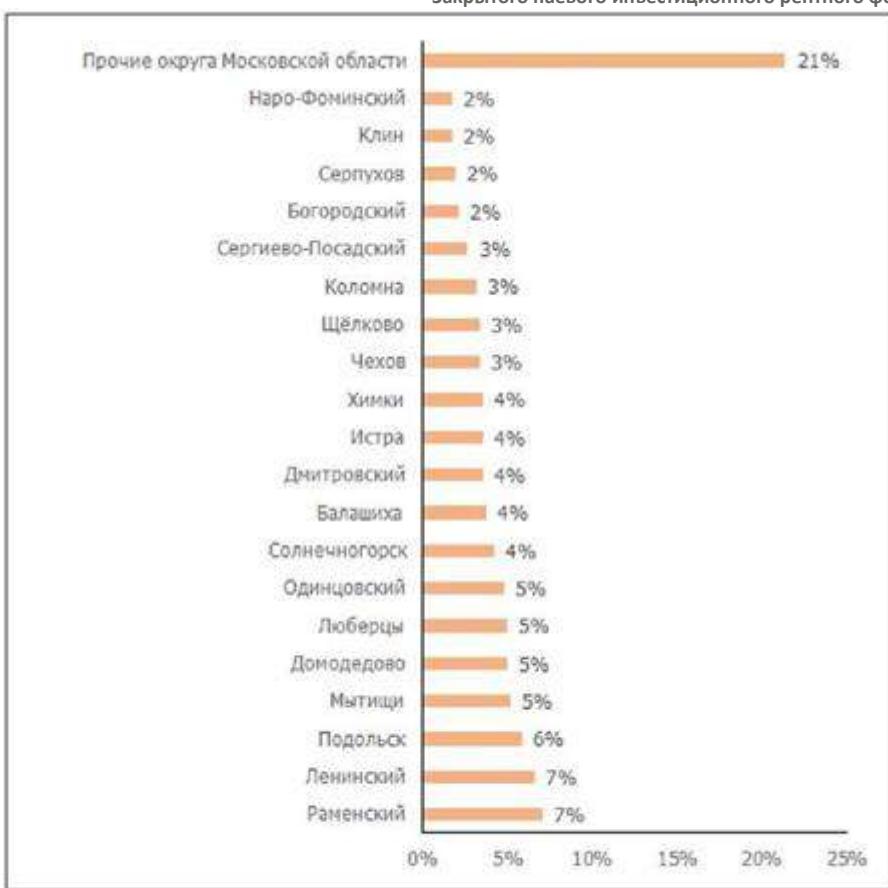


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области около 79% приходится на земельные участки производственно-складского назначения и открытые площадки для хранения транспорта. Доля земельных участков для сельскохозяйственного производства составляет порядка 13%.

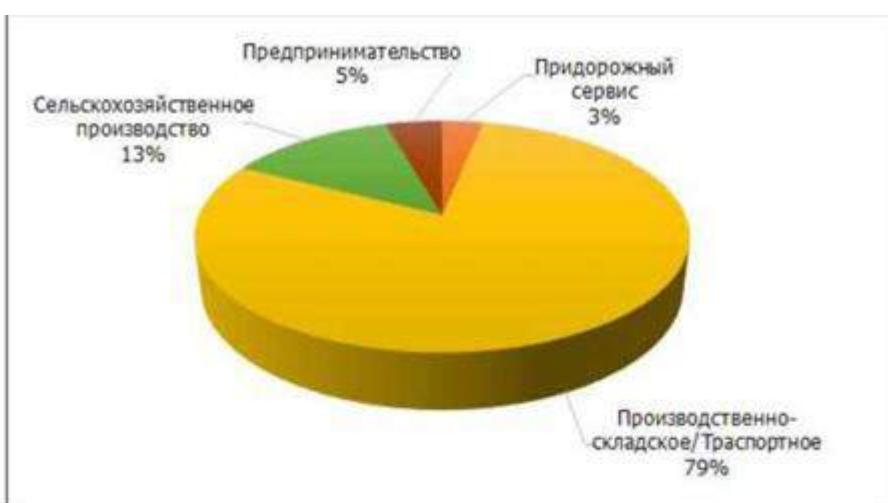


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- вид разрешенного использования (функциональное назначение);
- направление (шоссе). Ценообразование на рынке земельных участков Московской области зависит от шоссе расположения объектов;
- удаленность от МКАД. По данным интернет-сайта www.zemer.ru зависимость стоимости 1 сот. земельного участка в зависимости от удаленности от МКАД имеет следующий вид:

Средняя стоимость сотки земли в зависимости от шоссе и удаленности от МКАД, руб.					
	Шоссе	Зона удаленности от МКАД	декабрь 2015	марта 2016	% изменение за квартал
Александр Хрусталев, НДВ СУПЕРМАРКЕТ 10.07.2018 Помощник пенсионного возраста должности недвижимости 25% изъят покупателей	Новорязанское ш.	до 30 км	333 697	340 321	2,0%
		31-60 км	144 763	151 128	5,1%
		61-90 км	86 763	85 000	-2,0%
		более 91 км	38 766	39 091	0,8%

Необходимо отметить, что корректировка на удаленность от МКАД обычно определяется в относительном выражении, в связи с тем, что ставки аренды на земельные участки в зависимости от удаленности от МКАД изменяются равновелико по группам удаленности, данная информация может быть использована на дату определения справедливой стоимости;

- площадь земельного участка. Зависимость стоимости земельных участков от площади в виде процентного соотношения может быть представлена по данным исследований ресурса «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/912>) (выбор данного источника информации для определения корректировки на площадь был обусловлен тем, что в данном источнике информации содержится анализ зависимости стоимости участка от его площади для широкого диапазона площадей. Вместе с тем иные альтернативные источники информации приводят анализ для более узкого диапазона площадей. Так, например, в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2» не приводится анализ зависимости стоимости земельных участков в зависимости от площади для участков площадью более 1 га):

Площадь, сот	Размер корректировки по отношению к участку площадью до 50 сот	Корректирующие коэффициенты по отношению к участку площадью до 50 сот	Размер корректировки по отношению к объекту исследования
до 50	0,00%	1,00	-49,00%
от 50 до 100	-7,52%	0,92	-44,57%
от 100 до 500	-13,64%	0,86	-40,70%
от 500 до 1000	-25,35%	0,75	-32,00%
от 1000 до 2500	-26,14%	0,74	-31,08%
от 2500 до 5000	-31,28%	0,69	-26,09%
от 5000 до 10000	-43,00%	0,57	-10,53%
свыше 10000	-49,50%	0,51	0,00%

- наличие инженерных коммуникаций.

По мнению Василия Григорьева, заместителя директора отдела исследований рынка CBRE, земельные участки - это очень сложный сегмент, характеризующийся большим разбросом цен, на который влияет огромное количество факторов. В первую очередь, это расстояние до границ города Москвы, но не только - наличие коммуникаций, форма участка, находится он на первой линии шоссе или нет, обременения и санитарные зоны. В результате, на рынке цены на соседние площадки могут отличаться в разы.⁷

По данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>. <https://www.invst.ru/>. <https://www.cian.ru/>. www.roszem.ru.<http://www.kupizemli.ru> к началу 3 квартала 2022 г. цены предложения купли-продажи свободных земельных участков в Московской области находятся в различных ценовых диапазонах в зависимости от ВРИ:

- производственно-складского назначения - от 157 руб./кв. м8 до 15,1 тыс. руб./кв. м9;
- для сельскохозяйственного производства - от 16 руб./кв. м10 до 1300 руб./кв. м11;
- для размещения объектов придорожного сервиса - от 900 руб./кв. м12 до 25,3 тыс. руб./кв. м13;
- для предпринимательства - от 2143 руб./кв. м14 до 56,25 тыс. руб./кв. м15;
- для ИЖС и ЛПХ - от 180 руб./кв. м16 до 153,2 тыс. руб./кв. м17;
- для садоводства и дачного хозяйства - от 35 руб./кв. м18 до 20 тыс. руб./кв.м19.

По данным Интернет- порталов <http://www.avito.ru>. <https://www.invst.ru/>. <https://www.cian.ru/>. www.roszem.ru.<http://www.kupizemli.ru> к началу 3 квартала 2022 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,01 руб./кв. м в год²⁰ до 19.2 тыс. руб./кв. м в год²¹.

7 <https://zdanie.info/2427/2425/news/12947>

8 https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_1149_ga_promnazzcheniya_2181902274

9 https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnazzcheniya_2121919879

10 https://www.avito.ru/luhovitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1790ga_promnazzcheniya_2418056977

11 https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnazzcheniya_2441915553

12 https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_promnazzcheniya_2415410183

13 https://www.avito.ru/balashicha/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnazzcheniya_2337613392

14 https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnazzcheniya_2154886562

15 https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot._promnazzcheniya_2429326087

16 https://www.avito.ru/ozyery/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2417006942

17 https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_123ga_izhs_2396686714

18 https://www.avito.ru/zemelnye_uchastki/uchastok_7650ga_snt_dnp_2191521445

19 https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_2458255609

20 https://www.avito.ru/beloonut/zemelnye_uchastki/uchastok_14967_ga_snt_dnp_2206797467

21 https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_1sot._promnazzcheniya_2461322435



Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ,
руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

ВРИ земельного участка	Минимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Максимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Среднее значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год
Придорожный сервис	1 200,00	12 000,00	3 850,78
Производство/Транспорт	1,50	4 200,00	753,50
Сельскохозяйственное производство	0,01	156,00	16,94
Предпринимательство	60,00	19 200,00	4 737,16
ИЖС	14,40	2 000,00	319,37
Садоводство	0,80	6 909,09	339,70

Рынок сделок купли-продажи и аренды земельных участков

Особенностью рынка сделок с земельными участками является его закрытость - цены сделок с земельными участками не фигурируют в открытых источниках информации, сделки, как правило, проходят кулуарно.

Основным условно открытым источником информации, содержащим сведения о ценах сделок с земельными участками, является официальный Интернет-сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru. По данным Интернет-ресурса за период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам купли-продажи 17 земельных участков.



Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 471 до 2000 кв. м. Два участка площадью 230634 кв. м. и 1150756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были проданы под сельскохозяйственное производство.

Диапазон цен сделок купли-продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства составляет от 272,66 руб./кв. м. до 2 616,95 руб./кв. м. Для участков под сельскохозяйственное производство диапазон цен составляет от 12,62 руб./кв. м до 86,85 руб./кв. м.

По данным Интернет-ресурса www.torgi.gov.ru за период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам заключения договоров аренды 272 земельных участков.

Основную часть сделок аренды участков составляют участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) - 81%, площади участков варьируются от 400 до 5000 кв. м.

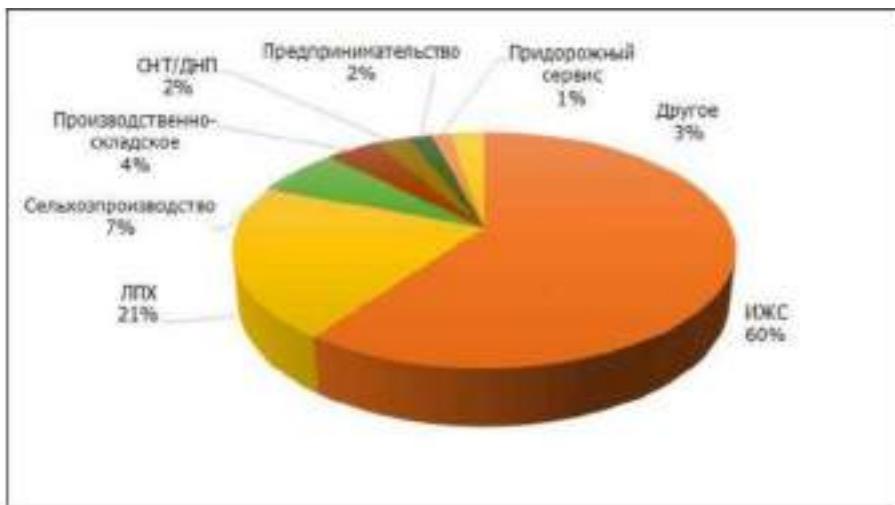


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

Цены сделок аренды земельных участков находятся в различных ценовых диапазонах в зависимости от ВРИ:

- для сельскохозяйственного производства и ведения личного подсобного хозяйства от 0,82 руб./кв. м./мес. до 1810,56 руб./кв. м./мес.;
- для сельскохозяйственного производства - от 0,022 руб./кв. м/ мес. до 2,2 руб./кв. м./мес.;
- для садоводства (СНТ) и ведения дачного хозяйства (ДНП) - от 13,92 руб./кв. м./мес. до 1100,33 руб./кв. м./мес.;
- производственно-складского назначения - от 1,63 руб./кв. м./ мес. до 11,48 руб./кв. м./мес.;
- для размещения объектов придорожного сервиса - от 1,78 руб./кв. м./ мес. до 1546 руб./кв. м./ мес.;
- для предпринимательства - от 13,48 руб./кв. м./ мес. до 445,7 руб./кв. м./ мес.

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

С конца февраля 2022 г. внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,2% в мае 2022 г. в годовом выражении).

В марте 2022 г. Правительством Российской Федерации принят План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления, который на регулярной основе дополняется новыми мероприятиями в зависимости от выявляемых рисков и потребностей. В частности, принят закон 58-ФЗ от 14 марта 2022 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе - и в земельное законодательство. Основные положения:

оформление разрешительной документации на строительство ускоряется не менее чем на полгода за счет возможности рассматривать одновременно изменения в Генплан, правила землепользования и застройки, проекты планировок территорий, при этом публичные слушания становятся единными;

- значительно сократится срок предоставления участков под строительство (в критически важных ситуациях возможно предоставление их без торгов);
- после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию исключается повторная проверка государственным регистратором прав на землю и соблюдения требований к ограничению использования земли — в соответствии с принципом исключения дублирующих друг друга процедур с целью оптимизацию инвестиционно-строительного цикла;

Согласно Постановлению Правительства РФ от 02.04.2022 №575 "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию", которое было подготовлено в рамках федеральных антикризисных мер по поддержке строительной отрасли РФ, на один год продлеваются все градостроительные планы земельных участков, срок действия которых заканчивается в период с 13 апреля 2022 года до 1 января 2023 года.

Новые законодательные инициативы призваны стимулировать спрос и развитие рынка девелопмента земельных участков, в том числе - и на территории Московской области, в кризисной ситуации.

Перспективы развития рынка недвижимости в значительной мере определяются социально-экономическим положением области, инвестиционным климатом и потенциалом регионов. Текущие рейтинги Московской области очень высоки и сопоставимы только с рейтингами Москвы и Санкт-Петербурга.

В Рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2021 года, подготовленном агентством «РИА Рейтинг», Московская область занимает 4 место из 85. Методика построения рейтинга основана на агрегировании показателей, характеризующих экономическое положение регионов.²² По сравнению с 2020 г. позиция Московской области в рейтинге не изменилась.

Потенциальные возможности региона привлекать инвестиции в будущем свидетельствуют об инвестиционном климате. Инвестиционный климат включает объективные возможности региона (инвестиционный потенциал) и условия деятельности инвестора (инвестиционный риск). Согласно методологии рейтинга инвестиционной привлекательности регионов РФ 2020 г. «Эксперт РА» (RAEX) 1-й ранг по потенциальному получает регион, имеющий наибольший потенциал, а по риску - имеющий наименьший риск. Рейтинг Московской области определен как А1, означающий максимальный инвестиционный потенциал и минимальный риск инвестирования региона. Московская область давно стала частью столичной агломерации Москвы и за счёт такого симбиоза не первый год обеспечивает себе лидерство как с точки зрения минимального интегрального риска (1-е место), так и по уровню инвестиционного потенциала (2-место после Москвы).²³

Московская область заняла 7 место в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ, который готовит Агентство стратегических инициатив. В 2021 году презентация результатов Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ традиционно проходила на площадке Петербургского международного экономического форума.²⁴

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА).²⁵ В марте 2022 г. АКРА подтвердило кредитный рейтинг Московской области на уровне АА+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне АА+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной экономики, стабильными бюджетными показателями и умеренно низкой долговой нагрузкой при высоком уровне ликвидности бюджета.

22 <https://riarating.ru/infografika/20220516/630222174.html>

23 <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#tab3>

24 <https://asi.ru/governmentOfficials/rating/>

25 <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/3209/>

Однако, в марте 2022 г. российская экономика вошла в фазу спада в результате санкционных мер и сворачивания деловых связей с Россией многими зарубежными компаниями. По мнению экспертов ЦБ РФ, текущий спад с высокой вероятностью будет большим по масштабу и продолжительности, по сравнению с 2008 и 2014 годами. Во 2 квартале 2022 г. неопределенность дальнейших перспектив развития экономической ситуации в России остается повышенной.

Компания RRG, пообщавшись с участниками рынка (инвесторами, девелоперами, застройщиками), вывела наиболее вероятный — оптимистический сценарий развития российского рынка коммерческой недвижимости в 2022 г. По мнению экспертов RRG, российский рынок недвижимости прошел много кризисных явлений, но текущий сильно отличается от предыдущих. Можно проводить множество параллелей, но точной копии происходящего нет, поэтому уже можно сказать, что рынок ждет сильный передел в различных отраслях.

Господдержка по развитию и созданию новых городов в стратегических регионах, в том числе концептуальных (индустриальных, IT и пр.), позволит этому сектору также продолжить активно развиваться. Проекты в рамках реновация промышленных зон в крупных городах, в том числе и в Москве, создание новых рабочих мест, новых точек роста, инфраструктуры при определенной поддержке государства станут важными направлениями развития этой отрасли, нужной для все страны, поскольку создает и спрос, и предложение.²⁶

Согласно негативному сценарию прогноза консалтинговой компании CBRE объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России по результатам 2022 года может стать минимальным с 2009 года. Данный сценарий предполагает «эскалацию международной напряженности и рост неопределенности». В случае его реализации в покупку российской коммерческой недвижимости будет вложено лишь 100 млрд руб. Меньше инвесторы потратили только в 2009 году, когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 51 млрд руб. При оптимистичном сценарии, в который заложено снижение неопределенности во втором полугодии 2022 года, инвестиции в российскую коммерческую недвижимость могут составить 140 млрд руб.

По мнению партнера «Коллиерз Интернешнл» Станислава Бибика объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году, вероятнее всего, не превысит 1 млрд долл. США (83 млрд руб. по курсу ЦБ РФ на 7 апреля 2022 г.). Он объясняет это ослаблением курса рубля и снижением инвестиционной активности.²⁷

В перспективе снижение реальных денежных доходов населения, сокращение объемов кредитования физических и юридических лиц, рост инфляции, сокращение потребительского спроса в России в целом и в Московской области, в частности, может вести к ослаблению спроса на рынке недвижимости, возможному снижению ставок аренды и цен купли-продажи.

Анализ рынка подготовлен по материалам газет: «Ведомости», «Коммерсант» и др. периодических изданий, с использованием информации Правительства Московской области, Интернет-порталов www.irn.ru, www.roszem.ru, www.zemer.ru, <http://www.invst.ru>, www.ezem.ru, www.mospromzemlya.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, данных исследования Аналитической группы Г. М. Стерника, а также по результатам собственных исследований ООО «Объективная оценка».

Выводы по разделу:

1. Площадь земельного фонда Московской области составляет около 4 433 тыс. га. На территории Московской области преобладают земли лесного фонда - 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения - 1 602 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов - 571 тыс. га (12,9%).
2. В собственности граждан и юридических лиц находится около 30% от общей площади земель области, т. о. вторичный рынок купли-продажи земельных участков достаточно развит.
3. К началу 3 квартала 2022 года объем рынка предложения купли-продажи земельных

²⁶ <https://fbss.ru/peredel-rvnka-chto-budet-s-kommercheskoi-nedvizhimostiu/proekt/>

²⁷ <https://www.rbc.ru/business/08/04/2022/624eaacd9a7947ac47e8efdd>

участков в Московской области составляет около 44 тыс. объектов, по сравнению с 1 кв. 2022 г. объем рынка увеличился на 18%.

4. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном ИЖС, - 55%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 42%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

5. Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 24,2 тыс. объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Чехов - 10,7% и 6,3% соответственно

6. Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18,2 тыс. объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Бронницы, Воскресенск, Чехов, Можайский, Волоколамский и Шаховская - по 5-6%.

7. Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1320 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский - 9,5% и 8,9% соответственно. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

8. К началу 3 квартала 2022 года объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 700 объектов (без учета ТиНАО Москвы). В структуре рынка предложения аренды земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения - 68%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 20%. Всего 12% приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном - ИЖС.

9. Объем рынка предложения аренды земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 60 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Истра - по 10%.

10. Объем рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 75 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Солнечногорск, Раменский и Сергиево- Посадский - по 7-8%.

11. Объем рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 570 объектов. В структуре рынка предложения наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский, Раменский и Подольск по 6-7%.

12. В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области около 79% приходится на земельные участки производственно-складского назначения и открытые площадки для хранения транспорта.

13. К началу 3 квартала 2022 г. цены предложения купли-продажи земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 16 руб./кв. м до 153,2 тыс. руб./кв. м.

14. К началу 3 квартала 2022 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,01 руб./кв. м в год до 19,2 тыс. руб./кв. м в год.

15. Основными ценообразующими факторами земельного рынка Московской области являются: местоположение в определенном направлении (шоссе) от МКАД, расстояние от МКАД, категория и ВРИ участка, наличие коммуникаций, площадь участка.

16. Фактором, в значительной степени, ограничивающим рынок земельных участков является отсутствие полной и детализированной информации о совершаемых сделках.

17. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам купли-продажи 17 земельных участков. Основную часть сделок купли- продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и для

ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), площадью от 471 до 2000 кв. м.

18. Диапазон цен сделок купли-продажи земельных участков для ИЖС и ЛПХ составляет от 272,66 руб./кв. м. до 2 616,95 руб./кв. м. Для участков под сельскохозяйственное производство диапазон цен составляет от 12,62 руб./кв. м до 86,85 руб./кв. м.

19. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам заключения договоров аренды 272 земельных участков. Основную часть сделок аренды участков составляют участки для ИЖС и ЛПХ - 81%, площади участков варьируются от 400 до 5000 кв. м.

Цены сделок аренды земельных участков Московской области в зависимости от ВРИ находятся в ценовом диапазоне от 0,022 руб./кв. м/месяц до 1810,56 руб./кв. м./месяц.

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

Исследование публичной информации о ценах сделок на земельные участки показывает, что цены сделок, с одной стороны, носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п.).

При определении справедливой стоимости исследуемых земельных участков Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного производства

№ п/п	Источник информации	Контакт	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за сотку, руб.
1	https://ramenskoye.cian.ru/sale/sub_urban/165263729/	916 653-48-55	Московская область, Воскресенский район, Зеленая миля СНТ	53	Новорязанское	17,15	9 000
2	https://ramenskoye.cian.ru/sale/sub_urban/6860632/	915 027-10-55	Московская область, Воскресенский район, Никоновское с/пос, Никоновское село	48	Новорязанское	4,90	9 388
3	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Слободино	51	Новорязанское	11,31	4 000
4	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Петровское	38	Новорязанское	5,00	6 000
5	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Васильево	35	Новорязанское	19,00	6 000
6	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Давыдово	58	Новорязанское	47,31	4 000
7	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikhe_evo/	8 (495) 772-76-58	Михеево, Воскресенский район, Московская область	53	Новорязанское	11,1	1 720
8	https://ramenskoye.cian.ru/sale/sub_urban/237285049/	+7 904 566-94-18	Московская область, Раменский городской округ, Михеево село	53	Новорязанское	2,2	659

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 сотку, руб.	659
Максимальное значение стоимости 1 сотку, руб.	9 388

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, дата предложения и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков, расположенных в Московской области, являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь.

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета в данном расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, а также продолжение анализа рынка земли Московской области.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков о значении скидки на торги, установленной для земельных участков в городах Российской Федерации, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Акти	
	Среднее	Границы доверительных интервалов
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	

Дата продажи

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»²⁸.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

100

• Статья подтверждена по ссылке: [Часто задаваемые вопросы о способах подачи заявок на избрание в народные избранности в местных реестрах Российской Федерации](#)

Помимо продвижения новых технологий в сельском хозяйстве, для выведения на мировой рынок могут использоваться различные рыночные инструменты и механизмы.

² Для определения места в списке публикаций в работе учитывалась первая публикация, имеющая наибольшее значение для оценки научного статуса исследователя.

Лицензия выдана на право осуществления деятельности по производству и реализации алкогольной и спиртной продукции на территории Российской Федерации.

— НИКОЛАЙ СОЛНЦЕВ — БОЛЬШОГОВАИНСКИЙ РАЙОН (СИБИРИЯ). ДВОРКОВОЙ-ЧИМЕРНЯН НИКИТЫ СОЛНЦЕВА И ЕГО СОСЕДКА СОЛНЦЕВА ЕКАТЕРИНА СЕРГЕЕВНА СОЛНЦЕВА. ФОТО В ТАКИХ ОДНИХ КИНОФОТОГРАФИЙ СОЛНЦЕВЫХ СЪЕМКАХ ПОДСКАЗЫВАЮЩИХ

8. Analysis of the effect of different resistance mechanisms on the evolution of resistance in *Pseudomonas aeruginosa* biofilms.

Для оптимизации и улучшения работы в перспективе предполагается создание интегрированной информационной системы на базе платформы «Маркетплейс». Решение позволит упростить и ускорить процесс продажи и доставки товаров из интернет-магазинов в сеть магазинов «Балтика».

Бюджетные и социальные расходы в Сахалинской области в 2012 году выросли на 10,5% по сравнению с 2011 годом.

¹ Видимо, обработка зерновых и зернобобовых зерен с добавками и в отварах обусловлена распространением в Греции и Египте методов приготовления пищи на основе зерновых.

— В.Ильин. О «Библиотеке Старого и нового заветов» («Слово о пророке Илье»), 1860-е годы

Digitized by srujanika@gmail.com

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 8 до 21 месяца.

Удаление от МКАД.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/области/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 9.5-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен земельных участков, расположенных в Московской области

Таблица 52

Расстояние до МКАД, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки	<10	1,00	2,14	3,05	3,84	4,57	5,58	7,10	7,95
	10-20	0,47	1,00	1,42	1,80	2,14	2,61	3,32	3,72
	20-30	0,33	0,70	1,00	1,26	1,50	1,83	2,33	2,61
	30-40	0,26	0,56	0,79	1,00	1,19	1,45	1,85	2,07
	40-50	0,22	0,47	0,67	0,84	1,00	1,22	1,55	1,74
	50-70	0,18	0,38	0,55	0,69	0,82	1,00	1,27	1,42
	70-100	0,14	0,30	0,43	0,54	0,64	0,79	1,00	1,12
	>100	0,13	0,27	0,38	0,48	0,58	0,70	0,89	1,00

28 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

Площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 9.5-3 Диапазон корректировок на разницу в площади

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков, усредненные данные по
России**

Таблица 32

Земельные участки, данные, усредненные по России ³		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Транспортная доступность.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Для данных сегментов рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов.

Полость в участке	Асфальт, тротуар	Грунтовая – 5 % или асфальт – 10 %	Ильинич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" – Техносфера. М., 2011 г. раздел II § 5
-------------------	------------------	---------------------------------------	--

9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

Исходя из анализа рынка, можно сделать вывод о том, что рынок земельных участков сельхозназначения в настоящее время трудно поддается сегментированию и анализу. Ведущие компании, занимающиеся исследованием земельного рынка Москвы и Подмосковья, публикуют порой противоречивые данные и делают обобщенные выводы относительно ценовой политики.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного использования. Оцениваемые земельные участки расположены в Московской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московском регионе, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 9.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	659
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	9 388

Источник: расчет Оценщика

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Местоположение.
3. Удаление от МКАД
4. Зависимость площади земельного участка
5. Транспортная доступность.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ **юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ **физическая возможность** - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ **экономическая оправданность** (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ **максимальная эффективность** (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения справедливой стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственного производства.

Критерий юридической допустимости

Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – сельскохозяйственного производства.

В соответствии с ч. 1 ст. 78 Земельного кодекса РФ: Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

Критерии физической возможности и экономической оправданности

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяет использовать их для сельскохозяйственного производства.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для сельскохозяйственного производства.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для сельскохозяйственного производства.

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО В)»:

- При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
- В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
- При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 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).

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.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемом ценам (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.

- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - ✓ подразумеваемая волатильность;
 - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели

оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того, чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — years' purchase)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям

цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта.

11.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый

для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком²⁹.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или С-11-П-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения³⁰.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на

29 Источник: данные интернет-портала «Economicportals.ru»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportals.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

30 Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить метод капитализации земельной ренты доходного подхода при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

При оценке справедливой стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного назначения с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

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

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально - технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;

возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

При оценке справедливой стоимости продуктивных сельскохозяйственных угодий метод предполагает следующую последовательность действий:

- Выбор типа севооборота;
- Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции;
- Определение цены реализации товарной продукции;
- Расчет валового дохода на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет себестоимости на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю;
- Определение ставки капитализации;

Расчет справедливой стоимости земли.

Выбор севооборота

По своему хозяйственному назначению – производству главного вида продукции – севообороты подразделяются на: полевые, кормовые и специальные.

Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов

Типы севооборотов	Культуры, определяющие виды севооборотов	Виды севооборотов
Полевые	Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические	Зернотравяные, зернопропашные, зернопаровые
Кормовые:		

Типы севооборотов	Культуры, определяющие виды севооборотов	Виды севооборотов
прифермерские	Силосные, кормовые корнеплоды, картофель на корм, культуры на зеленый корм (озимая рожь, рапс, кукуруза, однолетние травы и др.)	Плодосеменные, пропашные, травяно-пропашные
сенокосно-пастбищные	Многолетние травы 4 – 6 лет и более	Травопольные (в том числе почвозащитные), травяно-пропашные
Специальные:		
овощные	Овощные	Травяно-пропашные, пропашные
овощекормовые	Овощные и кормовые культуры	То же
почвозащитные	Многолетние травы, зерновые	Травопольные, зернотравяные

Источник: «Справочник агронома Нечерноземной зоны» под редакцией академика ВАСХНИЛ Г.В. Гуляева Москва ВО «АГРОПРОМИЗДАТ», 1990

Помимо типа и вида севооборот характеризуют еще и по количеству полей, указывают площадь поля и общую площадь пашни, которую занимает севооборот. Количество полей в севообороте устанавливают, исходя из структуры посевых площадей, организационно-хозяйственных условий, особенностей рельефа и землепользования конкретного хозяйства. В севообороте может быть от 2–3 до 10–12 полей.

При решении вопроса о видах, количестве севооборотов и размещении посевых площадей в хозяйстве в них необходимо учитывать уже существующие севообороты. При изменении специализации хозяйства проектируют новую систему севооборотов.

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные севообороты, например, овощекормовые.³¹

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию в почвенном покрове Московской области преобладают дерново-подзолистые почвы.

Дерново-подзолистые почвы формируются под хвойно-широколиственными лесами с травянистым покровом в условиях промывного типа водного режима. По степени подзолообразования выделены две группы:

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодьями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых) обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения.

Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках³²

Показатель	Параметры Апах	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 – 2,3
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85

31 <http://elclub.net/30/22.html>

32 Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пущинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пущино. 1993

Показатель	Параметры Апах	
	существующие	реально оптимальные*
Содержание обменных оснований (Ca^{2+} , Mg^{2+}), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13 5,0 – 6,2	15 – 16 5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см ³	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55

* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)

Источник: рассчитано Оценщиком

По механическому составу почвы Московской области относят к песчаному и супесчаному составу.

Дерново-подзолистые почвы песчаного и супесчаного механического состава имеют меньшие запасы гумуса (17 – 51 т/га), плотность 1,4 – 1,65 г/см³ и более низкий уровень плодородия по сравнению с легко- и среднесуглинистыми.

Основные отрасли земледелия, возможные в Московской области, исходя из агроклиматических условий, – овошеводство и картофелеводство, могут выращиваться зерновые культуры.

Исходя из типовой структуры посевов и типовых наборов севооборотов для различных агроклиматических зон Московской области, для оцениваемых земельных участков принята самая распространенная восьмипольная схема севооборота: поле № 1 – картофель, поле № 2 – пшеница фуражная, поле №№ 3,4 – многолетние травы, поле № 5 – картофель, поле № 6 – ячмень, поле №№ 7,8 – многолетние травы.

Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте

№ п/п	Культура	Количество полей по каждой культуре	Структура, %
1	Картофель	2	25%
2	Пшеница фуражная	2	25%
3	Многолетние травы	4	50%

Источник: рассчитано Оценщиком

Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

Многолетние травы

Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации³³

Федеральный округ, субъект РФ	Зерновой эквивалент, ц/га	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, ц/га		
		зерновые	картофель	многолетние травы
Московская обл.	30	19,9	146	42,6

Источник: Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010).

Нормативная урожайность по Московской области для кормовых культур – многолетних трав составляет 42,6 ц/га или 4 260 кг/га.

Многолетние травы не являются товарной продукцией растениеводства, поэтому для удобства дальнейшего расчета валового дохода, нормативный урожай многолетних трав будет пересчитан по его кормовой питательности в кормовые единицы. Кормовая единица - количество корма, соответствующее по своей питательности 1 кг зерна овса среднего качества. В 1 кг сена бобового посевного из клевера содержится 0,52 к. ед. (Источник: "Нормы и рацион кормления животных", ТСХА, 1992. Таблица "Состав и питательность кормов" на стр. 83)

Таким образом, нормативная урожайность с 1 га многолетних трав по своей питательности в к. ед. составит:

$$4\,260 \text{ кг/га} * 0,52 \text{ к.ед.} = 2\,215,2 \text{ к. ед.}$$

33 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

В экономике сельского хозяйства практикуется пересчет урожая, не являющегося товарной продукцией растениеводства, по содержанию в ней кормовых единиц в товарную продукцию животноводства. Поэтому будет проведен пересчет количества кормовых единиц в прибавку молока, образующегося при скармливании 1 к.ед. молочному стаду КРС при годовом удое 6 000 кг, где выход молока из 1 к. ед. = 1 кг. молока 4% жирности.³⁴

Следовательно, урожай кормовых единиц с 1 га многолетних трав эквивалентен прибавке 2 215,2 кг молока 4% жирности. Количество молока 4% должно быть пересчитано в зачетное молоко по базисной жирности, которая для Московской области составляет 3,4%.³⁵

$$2\ 215,2 \text{ кг молока 4% жирности} * 4\% / 3,4\% = 2\ 606,12 \text{ кг молока 3,4% жирности}$$

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет³⁶:

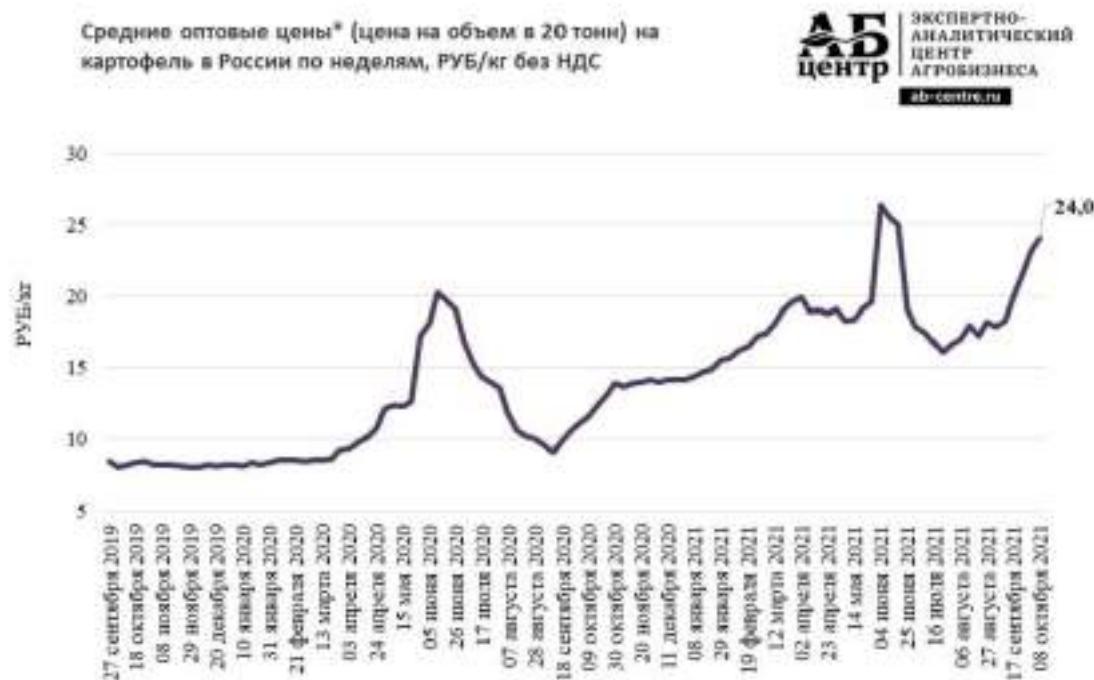
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

картофель – 146 ц/га или 14 600 кг/га.

Определение цены реализации товарной продукции

Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей были определены на основании данных опубликованных на дату ближайшую к дате оценки.³⁷

Таблица 11.4-5 Динамика оптовых цен на картофель российского производства по сезонам продаж, руб./кг



* – Выборка средних оптовых цен промышленности опирается на регионы с наибольшим уровнем предложения (при этом, в выборке участвует как регионы-производители, так и регионы-потребители). При расчете средней цен не учитывается давление со стороны источнику ФО. Доказана цене не слишком слабое влияние в основном на продукцию российского производства. Импортная продукция участвует в выборке в основном в первых избранных избранных предложениями российской продукции (изб-изб).

34 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхоззат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305

35 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхоззат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

36 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

37 <https://agrovesti.net/lib/industries/potatoes/prognoz-rynka-kartofelya-v-2022-godu.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/dairy-farming/o-tsenakh-na-moloko-v-rossii-v-2021-godu.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/cereals/tseny-na-osnovnye-zernovye-kultury-15-10-2021.html>

Таблица 11.4-6 Оптовые цены (отпускные цены сельхозпроизводителей) на молоко сырое в России в 2019-2021 гг, руб./л



Источник: Минсельхоз РФ

Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры

Цены на основные зерновые культуры 15.10.2021

Источник: ФГБУ Центр АгроБанкаТиК

На текущей неделе на российском зерновом рынке наблюдалась относительная стабильность ценовых показателей с их незначительной региональной коррекцией в сторону повышения по части зерновых культур. Так, в ЦФО пшеница 4-го класса подорожала в среднем на 50 руб./т, пшеница 5-го класса – на 125 руб./т, кукуруза – на 150 руб./т.

В южных регионах цена на пшеницу 3-го класса выросла на 50 руб./т, а стоимость остальных зерновых культур осталась на прежнем уровне.

Цена (руб/т, с НДС)	пшеница 3 класса	пшеница 4 класс	пшеница 5 класса	роль продов	Ямень фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	16500-18000	16000-17600	16000-17600	15000-15700	14500-16300	15000-16600

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

Валовой доход определяется как произведение нормативной урожайности товарной продукции и рыночной цены сельскохозяйственной продукции.

Таблица 11.4-8 Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

№ п/п	Товарная продукция	Средние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, руб. / кг	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, кг/га	Валовой доход, руб./га
1	Картофель	24,00000	14 600,00	350 400
2	Пшеница фуражная	15,50000	1 990,00	30 845
3	Молоко 3,4% жирности	28,80000	2 606,12	75 056

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

Уровень рентабельности представляет собой процентное отношение прибыли к себестоимости, а прибыль определяется как разница между выручкой и себестоимостью. После преобразования получается формула связи уровня рентабельности с себестоимостью продукции.

$$R = 100 * (\Pi / C - 1), \text{ где}$$

R - уровень рентабельности, %

Π - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

Следовательно, зная уровень рентабельности и цены реализации, можно рассчитать себестоимость, необходимую для заданного уровня рентабельности:

$$C = \Pi / (R / 100 + 1), \text{ где}$$

R - уровень рентабельности, %

Π - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

При эффективном менеджменте, уровень рентабельности сельскохозяйственного назначения будет равен рентабельности, достаточной для ведения расширенного воспроизводства **30 - 40%** (Источник: стр. 83 "Рентное регулирование сельскохозяйственного назначения в условиях рынка" Сагайдак А.Э., Лукьянчикова А.А. Государственный университет землеустройства, 2005 г.)

Таким образом, для дальнейших расчетов использована величина **35%**.

Затраты (издержки) на производство сельскохозяйственной продукции определяются с учетом прибыли предпринимателя. Принимается, что прибыль предпринимателя содержится в размере величины, равной уровню рентабельности.

Таблица 11.4-9 Расчет себестоимости с 1 га каждого поля севооборота

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Рентабельность, %	Себестоимость (издержки), руб./га
1	Картофель	350 400	35	259 556
2	Пшеница фуражная	30 845	35	22 848
3	Молоко 3,4% жирности	75 056	35	55 597

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю с 1 га каждого поля севооборота

Чистый операционный доход, приходящийся на землю с 1 га каждого поля севооборота, рассчитывается как разница между валовым доходом и издержками.

Таблица 11.4-10 Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Издержки (себестоимость), руб./га	Чистый операционный доход, руб./га	Структура севооборота, %	Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га
1	Картофель	350 400	259 556	90 844	25%	22 711
2	Пшеница фуражная	30 845	22 848	7 997	25%	1 999
3	Молоко 3,4% жирности	75 056	55 597	19 459	50%	9 730

Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их

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

Поскольку получить информацию о ценах продаж сельскохозяйственных угодий в Московской области и о величине земельной ренты в объеме и качестве, достаточных для обоснованного расчета коэффициента капитализации, не представляется возможным, Исполнитель произвел расчет коэффициента капитализации способом увеличения безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) Ставки доходности инвестиций (капитала), представляющей собой компенсацию, которую инвестор ожидает получить в результате вложения денежных средств в оцениваемый земельный участок. При этом учитывается риск вложения и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Эта составляющая коэффициента капитализации применяется только к амортизируемой части активов. Земля по определению представляет собой неподверженный износу актив, поэтому норма возврата капитала при расчете коэффициента капитализации земельного участка не учитывается.

Безрисковое вложение средств подразумевает, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Имеется в виду лишь относительное, а не абсолютное отсутствие риска. Безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный (фиксированный) уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране, и риска, связанного с вложением в данную страну (так называемого странового риска).

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 12,96% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)³⁸.

Навигация по разделу:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

25.03.2024 - 01.04.2024

дата	Срок до погашения, лет											
	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25
01.04.2024	12,08	14,96	14,64	14,41	13,88	13,21	12,98	13,01	13,38	13,40	14,34	14,91

Срок до погашения, лет

3	5	7
13,21	12,96	13,07

Источник: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

³⁸ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Надбавка за низкую ликвидность (поправка на неликвидность) учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в земельный участок инвестиций.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

$$Пнл = \frac{CЭК * Rf}{12}, \text{ где:}$$

Сэк – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах);

Rf – безрисковая ставка, %.

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»³⁹.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

№	Объект недвижимости	Номер правка	Видимый товарный	Современное ценообразование	Параметры		
					Вид правки	Блокировка	Вид правки
1	Земельные участки, расположенные в центре деревни и имеющие право на земельные участки в общественных домах, строениях	3	11	7	6	3	8
2	Земельные участки земельного участка для сельскохозяйственного использования, кроме участков земель земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для пасеки	1	12	7	6	3	8
3	Земельные участки земельного участка для сельскохозяйственного использования, кроме участков земель земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для пасеки	9	26	16	11	13	19
4	Земельный участок земельного участка для сельскохозяйственного использования, кроме участков земель земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для пасеки	8	27	12	11	12	18

100

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на апрель 2024 г. и составил 21 месяц.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$\Pi_{НЛ} = 12.96\% * 21 / 12 = 22.68\%.$$

Надбавка за риск утраты или повреждения имущества учитывает возможность случайной потери потребительских свойств объекта. Для земельных участков вероятность потери потребительских свойств незначительна, поэтому данная надбавка за риск в расчетах не учитывается.

Для активов, представляющих собой земельные участки для сельскохозяйственного производства, учитываются прочие риски, специфические для данного вида имущества. Расчет величины надбавки

[39 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda)

за прочие специфические риски представлен ниже.

Таблица 11.4-11 Расчет надбавки за прочие специфические риски

Уровень риска	Низкий		Средний				Высокий		
	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
Прочие специфические риски									
Природно-климатические факторы		1							
Качество управления инвестициями		1							
Прогнозируемость доходов		1							
Расчет надбавки за прочие риски									
Количество наблюдений	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0,00%	7,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого	7,50%								
Количество факторов	3								
Средневзвешенное значение	2,50%								

Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	12,96%
Надбавка за низкую ликвидность	22,68%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	38,14%

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-13 Определение удельной стоимости 1 сотки земельного участка по доходному подходу

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	34 440
Коэффициент капитализации	38,14%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	90 298,90
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	902,99

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:24:0080128:18	5 607,67	902,99	5 063 670	5 064 000
2.	50:24:0080128:46	460,54	902,99	415 863	416 000
3.	50:24:0080128:47	2 505,11	902,99	2 262 089	2 262 000
4.	50:24:0080128:48	200,01	902,99	180 607	181 000
5.	50:24:0080212:201	3 467,84	902,99	3 131 425	3 131 000
6.	50:24:0000000:73457	1 268,78	902,99	1 145 696	1 146 000
7.	50:24:0080213:459	708,25	902,99	639 543	640 000
8.	50:24:0080213:460	200,34	902,99	180 905	181 000
9.	50:24:0080213:461	369,86	902,99	333 980	334 000
10.	50:24:0080212:16	4 395,92	902,99	3 969 472	3 969 000
11.	50:24:0080213:12	2 283,69	902,99	2 062 149	2 062 000

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельного участка был использован только доходный подход. Согласование не требуется.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая справедливая стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

19 386 000 (Девятнадцать миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) рублей, не облагается НДС⁴⁰

В том числе,

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:24:0080128:18	560767	5 064 000
2.	50:24:0080128:46	46054	416 000
3.	50:24:0080128:47	250511	2 262 000
4.	50:24:0080128:48	20001	181 000
5.	50:24:0080212:201	346784	3 131 000
6.	50:24:0000000:73457	126878	1 146 000
7.	50:24:0080213:459	70825	640 000
8.	50:24:0080213:460	20034	181 000
9.	50:24:0080213:461	36986	334 000
10.	50:24:0080212:16	439592	3 969 000
11.	50:24:0080213:12	228369	2 062 000

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

40 В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.



14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СНМД РОО 04-070-2015. Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

Давыдов А.В., оценщик



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

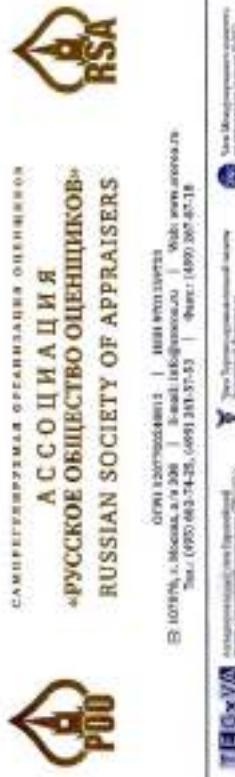
- http://maps.yandex.ru/
- http://www.icss.ac.ru/
- http://www.b2bis.ru/
- http://web.archive.org/web
- http://ru.wikipedia.org/
- http://www.avito.ru
- http://cian.ru/
- http://realty.dmir.ru,
- www.zemer.ru

Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





Формула успеха

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Издательство «Издательский дом АСТ»

Digitized by srujanika@gmail.com

6

四

REFERENCES 1. Bokoch GM. Calcium signaling and cell death. *Nature* 1999;399:362-366.

For more information on how to become a member of the Society, visit www.societyforappliedmath.org.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



Название подразд.	Зем.-сельх. район	Площадь с.-х. угодий, тысяч га	Сумма затраты(%) >10 %	НУ	АГ	ХХ	Гумп. в н/г т/квадрат	Минерализация гумуса в почве, %	Станок мочн. г/т/л	БК
1	1	200,0	1988-1979	1,1	7,0	190	8,9	-	205	38
2	2,2	265,2	2010-2010	3,1	7,2	195	8,9	-	205	95
3	2,3	123,2	2010-2010	7,0	7,0	190	8,9	-	205	95

Агростан. показат.	Зем.-один разов	Структура посева, %								
		Зерновы	Картофель	Многолетнее травы	Свекольный пакет	Пшено-злаки	Садовые культуры	Подсолнечник	Сое	Чистый при
1	1	30,0	8,7	35,1	18,3	12	-	-	-	-
2	12	30,0	8,7	36,3	19,3	-	-	-	-	-
3	33	30,0	8,7	33,0	19,3	-	33	-	-	-

Агротехн. подкорм.	Зем.-одн. даты	Изофекции к зерновым								
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Пшеница	Сорго	Свекла	Подсолнечник	Сез.
1	1	7,21	1,06	1,69	—	1,03	—	—	—	—
2	12	7,15	1,94	1,68	—	—	—	—	—	—
3	23	7,04	1,96	1,62	—	—	9,37	—	—	—

Архивные подходы	Зад.-сост. заряж.	Структура заряда, %					Коэффициент использования заряда
		Основная пачка	Рамки	Горючая пачка	Розетка		
1	1	60	50	-	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-	-
3	2,3	50	20	-	-	-	-



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Приложение 5									
План земельного участка, расположенного на земельном участке, входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»									
Лицензийный участок	Номер земельного участка	Границы участка	Место земельного участка						
Лот № Родионов А.	Лицензия (Лот № 1)	Границы участка	Место земельного участка						
10.05.2017	08-24-08000238-04								
План земельного участка									
<table border="1"> <tr> <td>Масштаб: 1:1000000</td> <td>Кадастровый номер:</td> </tr> <tr> <td>Составлено: 02.04.2024 г.</td> <td>Подпись: Е. В.</td> </tr> <tr> <td>Оценщик: АОУ-Эксперт</td> <td>Место работы:</td> </tr> </table>				Масштаб: 1:1000000	Кадастровый номер:	Составлено: 02.04.2024 г.	Подпись: Е. В.	Оценщик: АОУ-Эксперт	Место работы:
Масштаб: 1:1000000	Кадастровый номер:								
Составлено: 02.04.2024 г.	Подпись: Е. В.								
Оценщик: АОУ-Эксперт	Место работы:								

Приложение 6																																									
План земельного участка, расположенного на земельном участке, входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»																																									
Лицензийный участок	Номер земельного участка	Границы участка	Место земельного участка																																						
Лот № Родионов А.	Лицензия (Лот № 1)	Границы участка	Место земельного участка																																						
10.05.2017	08-24-08000238-04																																								
План земельного участка																																									
<table border="1"> <tr> <td>Номер земельного участка:</td> <td>08-24-08000238-04</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения земельного участка:</td> <td>10.11.2018</td> </tr> <tr> <td>Район: Одинцовский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения</td> <td>Лицензиат: АОУ-Эксперт</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>Московская область, гп Одинцово, ул. Борисовское ш., д. 10</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>1252911-4-427964-1-6</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>000011061</td> </tr> <tr> <td colspan="2">План земельного участка:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">План земельного участка, расположенного на земельном участке, входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <table border="1"> <tr> <td>Номер земельного участка:</td> <td>08-24-08000238-04</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения земельного участка:</td> <td>10.11.2018</td> </tr> <tr> <td>Район: Одинцовский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения</td> <td>Лицензиат: АОУ-Эксперт</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>Московская область, гп Одинцово, ул. Борисовское ш., д. 10</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>1252911-4-427964-1-6</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>000011061</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Составлено: 02.04.2024 г.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Подпись: Е. В.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Оценщик: АОУ-Эксперт</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ПДУ, ООО "Родионов А." является "Инвестором", находящимся в управлении", который управляет земельным участком, находящимся в собственности СПК "Родионов А.", и имеет право распоряжаться земельным участком</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>				Номер земельного участка:	08-24-08000238-04	Дата присвоения земельного участка:	10.11.2018	Район: Одинцовский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Лицензиат: АОУ-Эксперт	Лесопарк:	Московская область, гп Одинцово, ул. Борисовское ш., д. 10	Лесопарк:	1252911-4-427964-1-6	Лесопарк:	000011061	План земельного участка:		План земельного участка, расположенного на земельном участке, входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»		<table border="1"> <tr> <td>Номер земельного участка:</td> <td>08-24-08000238-04</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения земельного участка:</td> <td>10.11.2018</td> </tr> <tr> <td>Район: Одинцовский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения</td> <td>Лицензиат: АОУ-Эксперт</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>Московская область, гп Одинцово, ул. Борисовское ш., д. 10</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>1252911-4-427964-1-6</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>000011061</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Составлено: 02.04.2024 г.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Подпись: Е. В.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Оценщик: АОУ-Эксперт</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ПДУ, ООО "Родионов А." является "Инвестором", находящимся в управлении", который управляет земельным участком, находящимся в собственности СПК "Родионов А.", и имеет право распоряжаться земельным участком</td> </tr> </table>		Номер земельного участка:	08-24-08000238-04	Дата присвоения земельного участка:	10.11.2018	Район: Одинцовский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Лицензиат: АОУ-Эксперт	Лесопарк:	Московская область, гп Одинцово, ул. Борисовское ш., д. 10	Лесопарк:	1252911-4-427964-1-6	Лесопарк:	000011061	Составлено: 02.04.2024 г.		Подпись: Е. В.		Оценщик: АОУ-Эксперт		Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ПДУ, ООО "Родионов А." является "Инвестором", находящимся в управлении", который управляет земельным участком, находящимся в собственности СПК "Родионов А.", и имеет право распоряжаться земельным участком	
Номер земельного участка:	08-24-08000238-04																																								
Дата присвоения земельного участка:	10.11.2018																																								
Район: Одинцовский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Лицензиат: АОУ-Эксперт																																								
Лесопарк:	Московская область, гп Одинцово, ул. Борисовское ш., д. 10																																								
Лесопарк:	1252911-4-427964-1-6																																								
Лесопарк:	000011061																																								
План земельного участка:																																									
План земельного участка, расположенного на земельном участке, входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»																																									
<table border="1"> <tr> <td>Номер земельного участка:</td> <td>08-24-08000238-04</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения земельного участка:</td> <td>10.11.2018</td> </tr> <tr> <td>Район: Одинцовский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения</td> <td>Лицензиат: АОУ-Эксперт</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>Московская область, гп Одинцово, ул. Борисовское ш., д. 10</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>1252911-4-427964-1-6</td> </tr> <tr> <td>Лесопарк:</td> <td>000011061</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Составлено: 02.04.2024 г.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Подпись: Е. В.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Оценщик: АОУ-Эксперт</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ПДУ, ООО "Родионов А." является "Инвестором", находящимся в управлении", который управляет земельным участком, находящимся в собственности СПК "Родионов А.", и имеет право распоряжаться земельным участком</td> </tr> </table>		Номер земельного участка:	08-24-08000238-04	Дата присвоения земельного участка:	10.11.2018	Район: Одинцовский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Лицензиат: АОУ-Эксперт	Лесопарк:	Московская область, гп Одинцово, ул. Борисовское ш., д. 10	Лесопарк:	1252911-4-427964-1-6	Лесопарк:	000011061	Составлено: 02.04.2024 г.		Подпись: Е. В.		Оценщик: АОУ-Эксперт		Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ПДУ, ООО "Родионов А." является "Инвестором", находящимся в управлении", который управляет земельным участком, находящимся в собственности СПК "Родионов А.", и имеет право распоряжаться земельным участком																					
Номер земельного участка:	08-24-08000238-04																																								
Дата присвоения земельного участка:	10.11.2018																																								
Район: Одинцовский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Лицензиат: АОУ-Эксперт																																								
Лесопарк:	Московская область, гп Одинцово, ул. Борисовское ш., д. 10																																								
Лесопарк:	1252911-4-427964-1-6																																								
Лесопарк:	000011061																																								
Составлено: 02.04.2024 г.																																									
Подпись: Е. В.																																									
Оценщик: АОУ-Эксперт																																									
Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», ПДУ, ООО "Родионов А." является "Инвестором", находящимся в управлении", который управляет земельным участком, находящимся в собственности СПК "Родионов А.", и имеет право распоряжаться земельным участком																																									



Формула успеха

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<p>Приложение к отчету оценщика "Своя земля - рентный" от 02.04.2024 № 012/24 оценки земельного участка в Правилах для оценки земельных участков, действующих на территории Российской Федерации и Правилах оценки земельных участков в зоне градостроительной деятельности, утвержденные Правительством Российской Федерации постановлением от 22.11.2018 № 1143-пз (5615) № 2.</p> <p>Справка о выдаче разрешения на строительство земельного участка для строительства в зоне градостроительной деятельности.</p> <p>Справка об исключении земельного участка из зоны градостроительной деятельности в зону земельного участка для строительства.</p>	
Приложение к отчету оценщика "Своя земля - рентный" от 02.04.2024 № 012/24	Приложение к отчету оценщика "Своя земля - рентный" от 02.04.2024 № 012/24



Приложение к отчету оценщика "Своя земля - рентный" от 02.04.2024 № 012/24			
Приложение к отчету оценщика "Своя земля - рентный" от 02.04.2024 № 012/24			
Недропользователь	Недропользователь	Недропользователь	Недропользователь
ОГРН № 1025012000001	Балашовский район, д. 17	Балашовский район	Балашовский район
2024-04-02		10.14-000-129-47	
Кадастровый номер			
План участка, схема оценки/обследования			
Приложение к отчету оценщика "Своя земля - рентный" от 02.04.2024 № 012/24	Приложение к отчету оценщика "Своя земля - рентный" от 02.04.2024 № 012/24		
Приложение к отчету оценщика "Своя земля - рентный" от 02.04.2024 № 012/24	Приложение к отчету оценщика "Своя земля - рентный" от 02.04.2024 № 012/24		



Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

SHARZEE: OPERA UNA DI CUI NON POSSO TENERE PIÙ NELL'OSCURO. E' STATA IL CAPO DI TUTTI NOI HOCKEY-CLUB DELLA CITTÀ.

Рисунок 3



Формула успеха

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ЦЕНЫ НА СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КОРПУСАМ НЕДВИЖИМОСТИ

• Present

Платка як Единого державного реєстру підприємств та юридичних осіб з наданням приватного права на облік виконуються Справами єдиної підприємницької обласній комісії



Формула успеха

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	10.	Заявление в прокуратуру о привлечении к уголовной ответственности за неисполнение решения суда "Судебный приказ" от 22.11.2016 № 120-915415-18.
	11.	Приказ администрации управления Заречье о приеме дополнительных решений по форме "Судебный приказ" под руководством Администрации и корректировкой ответственности "ТрансКомпания "Золотой Медведь", приказ информирован Федеральной службой по связи от 21.04.2008.
	12.	Заявление в прокуратуру о привлечении к уголовной ответственности за неисполнение решения суда "Судебный приказ" от 03.09.2010 № 120-915415-11.
5.	Создание и публикация решения суда о привлечении к уголовной ответственности за государственные и муниципальные траты.	заявление о привлечении
6.	Создание и публикация - подтверждение достоверности транзакции без привлечение к тому же нарушению наказуемого лица, кроме	заявление о подтверждении



Table 3



Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

СТАНДАРТЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

For more information, contact the author at www.scholarlyperspectives.com.

- 7 -

Решение Европейского суда по правам человека об отмене ограничения, введенного российским законом, о запрете деятельности объединений «Союз об инвалидов-спортсменов» и «Общество инвалидов»

Изменение санитарно-эпидемиологического режима в связи с введением ограничительных мер	
Номер Акта	Решение Рады № 3
Дата принятия	10.05.2017
Причины изменения:	Закон о коронавирусе
Срок действия акта:	01.04.2018-01.05.2018
Номер последующего акта:	56/14/09/000
Номер предыдущего акта/изменения:	12.12.2016
Номер предыдущий государственный гигиенический санитарный норматив:	Приказ МОЗ № 104
Лицо:	Московская область, г.о. Орехово-Зуево, Сабашинского сельского поселения, деревня Красногорье
ФИО лица:	120078-1-2017-16
Номер акта санитарии №:	100/12/21
Категория лица/группы лиц, на которых распространяется действие акта/изменения:	Санитарные нормы
Номер редакции:	Число или количество изменений в санитарии
Номер документа и дата его выдачи:	Документ не выдан
Срок действия с момента принятия:	Срок действия с момента принятия не более 1 года
Область применения:	Административный округ
Причины изменения:	Изменение санитарно-эпидемиологического режима в связи с введением ограничительных мер
Срок действия акта:	01.04.2018-01.05.2018

2019-2020 学年八年级数学上册



Volume 1

10

13



21.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 28.03.2013 №1438-НД2813-03.
22.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 16.05.2015 №1438-НД1515-03.
23.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2017 №1438-НД1703-03.
24.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 26.04.2017 №1438-НД1704-03.
25.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2017 №1438-НД1706-03.
26.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 17.03.2017 №1438-НД1703-03.
27.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 06.02.2017 №1438-НД1702-03.
28.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 04.11.2017 №1438-НД1711-03.
29.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 28.03.2017 №1438-НД1703-03.
30.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 12.02.2017 №1438-НД1702-03.
31.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 24.02.2017 №1438-НД1702-03.
32.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 28.03.2017 №1438-НД1703-03.
33.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 12.02.2017 №1438-НД1702-03.
34.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 14.02.2017 №1438-НД1702-03.
35.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 23.11.2016 №1438-НД1611-03.
36.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 11.01.2016 №1438-НД1601-03.
37.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 04.12.2015 №1438-НД1512-03.
38.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 16.11.2015 №1438-НД1511-03.

39.	Изменение в дополнение к Правилам оценки недвижимости. Зарегистрировано регистрационным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2013 №1438-НД1306-03.
40.	Правила аренды земельных участков. Членским大会ом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" на собрании Общества с ограниченной ответственностью "Группа компаний "Максимум", зарегистрированном Федеральной службой по делам о тарифах от 22.01.2016 №01-16-01-0000499.
41.	Изменение в дополнение к правилам аренды земельных участков. Членским大会ом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 08.09.2019 №1438-НД1909-03.
42.	Изменение в дополнение к правилам аренды земельных участков. Членским大会ом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 16.11.2018 №1438-НД1811-03.

1. Согласие и подпись директора об отсутствии недвижимости, расположенной на земельном участке, находящемся в собственности и пользовании и находящейся под арендой.
2. Согласие об отсутствии земельных участков, находящихся в собственности и пользовании и находящихся под арендой в ском земельном участке, кроме:



Приложение к отчету

Приложение к отчету

Приложение к отчету

Приложение к отчету

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<p>Приложение к документам о Правах участия в управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" № 012/24 от 02.04.2024 г.</p> <p>Приложение к документам о Правах участия в управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" № 012/24 от 02.04.2024 г.</p> <p>Приложение к документам о Правах участия в управлении Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" № 012/24 от 02.04.2024 г.</p>	
<p>Согласие о намерении реализовать обусловленные санкциями по договору права на земельный участок и предоставить имущественные права</p> <p>Согласие об изъятии земельных прав, предоставленных в соответствии с условиями договора</p>	
Печать Фонда	Подпись Р. С.



Рисунок 1																			
Кадастровый план земельного участка, расположенного в муниципальном районе Красногорский																			
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Земельный участок:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Участок №</td> <td>Раздел №</td> <td>Номер земельного участка</td> <td>Номер кадастрового участка</td> </tr> <tr> <td>2007 А</td> <td>2</td> <td>24-50000113.109</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				Земельный участок:				Участок №	Раздел №	Номер земельного участка	Номер кадастрового участка	2007 А	2	24-50000113.109		Кадастровый номер:			
Земельный участок:																			
Участок №	Раздел №	Номер земельного участка	Номер кадастрового участка																
2007 А	2	24-50000113.109																	
Кадастровый номер:																			
<p>План участка, схема земельного участка:</p>																			
Масштаб 1:	Схематичный	Масштаб 1:	Схематичный																
Печать (подпись) агентства		Печать (подпись) агентства																	



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ТВОРЧЕСТВО МАСТЕРСКОГО КЛАССА СОСУДИСТЫХ ХУДОЖНИКОВ, КОМПОЗИТОРОВ, ДИЗАЙНЕРОВ, АРХИТЕКТОВ И ДРУГИХ ТALENTED ARTISTS.

10

Номер в Єдиному державному реєстрі поземок з обмеженою характеристики та земельні ділянки, за обмеженість
Садибне земельні земельні ділянки

Бланковый номер		Год и месяц	
Номер	Регистр.	Год	месяц
2008-007		2008	июль
Кодовый номер		5034-00000313448	
Номер паспорта гражданина		36240000013	
Дата выдачи паспорта гражданина		18.12.1994	
Род деятельности гражданина в момент выдачи паспорта			
Адрес:			
Минская область, р-н Оршицкий, Село Радошковичи, ул.-бывшая д. Старовицкая			
Паспорт		2009-1-12146, и	
Кодировка паспорта		400000	
Кодировка номера регистрационного паспорта		заполнен	
Кодировка участия гражданства в гражданстве		заполнен	
Кодировка места		Заполнено	
Кодировка места жительства		Заполнено	
Статус паспорта (обратите внимание!)		Гражданский паспорт выдан гражданам, имеющим право на получение гражданства	
Статус паспорта		заполнен	
Печатка		Физическая отметка о том, что бланк паспорта выдан гражданскому лицу "Людмиле Красильщиковой", Д.Л. ООО "Маркетинговая компания "Союзбанк" по универсальным продажам", являющейся руководителем подразделения по работе с клиентами, а также о том, что бланк паспорта выдан гражданину, которому предъявлены права пользования паспортом, это бланк паспорта гражданина	

[View Details](#)

ANSWER



- 10 -

Бюджет на бюджетната политика и изразяването на интересите на изпълнителя във връзка със засилването на бюджетната политика



Формула успеха

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Приложение 3			
Изображение земельного участка, определенное в соответствии с техническим планом по объекту недвижимости План земельного участка			
Блок № 1. Реквизиты земельного участка	Вид земельного участка	Назначение земельного участка	Последний номер
Блок № 2. Кадастровый номер	Номер земельного участка		
План земельного участка			
Блок № 3. Планы земельных участков			
Блок № 4. Кадастровый паспорт	Блок № 5. Печать		

Приложение 4			
Изображение земельного участка, определенное в соответствии с техническим планом по объекту недвижимости План земельного участка			
Блок № 1. Реквизиты земельного участка	Вид земельного участка	Назначение земельного участка	Последний номер
Блок № 2. Кадастровый номер	Номер земельного участка		
Номер кадастрового паспорта	1824-0000013		
Дата присвоения кадастрового паспорта	09.12.2014		
Город (районный центр) кадастровый участок	18000000000000000000		
Адрес	Московская область, пос. Борисово, Солнечногорский район, улица Маршала Говорова, д. 10		
Площадь	10.50	га	
Наименование спутниковой табели	7708158		
Надписи на земельном участке и прилегающей территории	земельный участок		
Причины ограничений	Бездействие земельного участка		
Вид разрешенного использования земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения		
Срок разрешенного использования земельного участка	Создание об отсутствии ограничений по времени срока "бессрочно"		
Право собственности	Земельный участок		
Тип земельного участка	Земельный участок		
Предмет оценки земельного участка, определенный в соответствии с техническим планом по объекту недвижимости			
План земельного участка			
Блок № 3. Планы земельных участков			
Блок № 4. Кадастровый паспорт	Блок № 5. Печать		





Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Сведения о земельном участке об объекте недвижимости земельного участка в муниципальном образовании городской округ Балашиха Московской области	
Сведения об оценщике и государственной регистрации права на земельный участок	
Сведения о земельном участке, право на который предоставлено в силу заключения соглашения третьего лица, органа	
Печать специалиста-оценщика <small>Государственная регистрация земельных участков</small>	
Печать специалиста-оценщика <small>Государственная регистрация земельных участков</small>	



Раздел I <small>Земельный участок, право на который предоставлено в силу заключения соглашения третьего лица, органа</small>			
Земельный участок <small>Лот № 1, Площадь 37, Кадастровый паспорт 34:34:0000113:96</small>			
Кадастровый номер <small>34:34:0000113:96</small>			
План участка, право на который предоставлено в силу заключения соглашения третьего лица, органа			
Печать специалиста-оценщика <small>Государственная регистрация земельных участков</small>		Печать специалиста-оценщика <small>Государственная регистрация земельных участков</small>	



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ПРИЛОЖЕНИЯ К ПОСТАНОВЛЕНИЮ ПО МИНИСТЕРСТВУ ИНФОРМАЦИИ, СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И РАБОТЫ С ЧЕРНОМОРСКИМ ОБЩЕСТВОМ

Бюджет на Служебно-государственные и расходы, необходимые обоснованы тарифами по налогам и нормативами тарифов, за исключением
Средств обороны за расчетом налога на имущество организаций

Номер документа	Форма заявления	Место рассмотрения	Срок действия
№ 26 Регион-1	Бланк заявления	Бланк заявления	Бланк заявления
30.05.2017			
Идентификационный номер:	49-24-МВД001134		
Номер заявленного письма:	09.21.0000012		
Дата приема заявленного письма:	01.01.2008		
Заявленный в подразделении уточненный адрес:	Юридический адрес: 49-24-0000000-78 Адрес: улица Малышева, 11а Октябрьский район г. Ханты-Мансийска		
Направление:	419000000-4		
Сумма заявленной суммы, руб.:	1750000,00		
Компетентные подразделения и органы представившие заявление на рассмотрение:	Министерство внутренних дел		
Согласие заявителя:	Заявитель согласен с результатами рассмотрения		
Вид документа:	Заявление о предоставлении информации о налогах		
Срок действия обжалования:	Срок действия обжалования истекает 20.06.2017 года по закону "О порядке обжалования решений налоговых органов"		
Обжалование:	Заявитель не обжалует		
Получатель, выдающий:	Генеральный директор компании, фамилия: Тимофеев, Илья Николаевич, место назначения: "Городской суд г. Ханты-Мансийска", дата: 10.06.2017, телефон: +7-900-1234567, электронная почта: tmo@yandex.ru, комментарий: Адресату выдано решение о взыскании задолженности в размере 1750000,00 рублей.		



100

Будете ли Вы заниматься поиском и обработкой информации о конституционном праве на общем или специальном уровне?



Формула успеха

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	Приложение к лицензии о правах пользования Технологиями, которая включает в себя лицензионные соглашения с правообладателями, а также лицензионные соглашения с третьими лицами.
1. Соглашения о передаче прав на объекты интеллектуальной собственности, включая лицензионные соглашения и соглашения о прокате.	заполнено
2. Соглашения об авторских правах и исключительных правах третьих лиц.	заполнено

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Раздел V

Бланк для заполнения раздела оценки земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Основные сведения о земельном участке			
Номер	Реквизит	Дата	Вид
1	Реквизит 1	Дата 2	Вид 3
2		3	
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			
101			
102			
103			
104			
105			
106			
107			
108			
109			
110			
111			
112			
113			
114			
115			
116			
117			
118			
119			
120			
121			
122			
123			
124			
125			
126			
127			
128			
129			
130			
131			
132			
133			
134			
135			
136			
137			
138			
139			
140			
141			
142			
143			
144			
145			
146			
147			
148			
149			
150			
151			
152			
153			
154			
155			
156			
157			
158			
159			
160			
161			
162			
163			
164			
165			
166			
167			
168			
169			
170			
171			
172			
173			
174			
175			
176			
177			
178			
179			
180			
181			
182			
183			
184			
185			
186			
187			
188			
189			
190			
191			
192			
193			
194			
195			
196			
197			
198			
199			
200			
201			
202			
203			
204			
205			
206			
207			
208			
209			
210			
211			
212			
213			
214			
215			
216			
217			
218			
219			
220			
221			
222			
223			
224			
225			
226			
227			
228			
229			
230			
231			
232			
233			
234			
235			
236			
237			
238			
239			
240			
241			
242			
243			
244			
245			
246			
247			
248			
249			
250			
251			
252			
253			
254			
255			
256			
257			
258			
259			
260			
261			
262			
263			
264			
265			
266			
267			
268			
269			
270			
271			
272			
273			
274			
275			
276			
277			
278			
279			
280			
281			
282			
283			
284			
285			
286			
287			
288			
289			
290			
291			
292			
293			
294			
295			
296			
297			
298			
299			
300			
301			
302			
303			
304			
305			
306			
307			
308			
309			
310			
311			
312			
313			
314			
315			
316			
317			
318			
319			
320			
321			
322			
323			
324			
325			
326			
327			
328			
329			
330			
331			
332			
333			
334			
335			
336			
337			
338			
339			
340			
341			
342			
343			
344			
345			
346			
347			
348			
349			
350			
351			
352			
353			
354			
355			
356			
357			
358			
359			
360			
361			
362			
363			
364			
365			
366			
367			
368			
369			
370			
371			
372			
373			
374			
375			
376			
377			
378			
379			
380			
381			
382			
383			
384			
385			
386			
387			
388			
389			
390			
391			
392			
393			
394			
395			
396			
397			
398			
399			
400			
401			
402			
403			
404			
405			
406			
407			
408			
409			
410			
411			
412			
413			
414			
415			
416			
417			
418			
419			
420			
421			
422			
423			
424			
425			
426			
427			
428			
429			
430			
431			
432			
433			
434			
435			
436			
437			
438			
439			
440			
441			
442			
443			
444			
445			
446			
447			
448			
449			
450			
451			
452			
453			
454			
455			
456			
457			
458			
459			
460			
461			
462			
463			
464			
465			
466			
467			
468			
469			
470			
471			
472			
473			
474			
475			
476			
477			
478			
479			
480			
481			
482			
483			
484			
485			
486			
487			
488			
489			
490			
491			
492			
493			
494			
495			
496			
497			
498			
499			
500			
501			
502			
503			
504			
505			
506			
507			
508			
509			
510			
511			
512			
513			
514			
515			
516			
517			
518			
519			
520			
521			
522			
523			
524			
525			
526			
527			
528			
529			
530			
531			
532			
533			
534			
535			
536			
537			
538			
539			
540			
541			
542			
543			
544			
545			
546			
547			
548			
549			
550			
551			
552			
553			
554			
555			
556			
557			
558			
559			
560			
561			
562			
563			
564			
565			
566			
567			
568			
569			
570			
571			
572			
573			
574			
575			
576			
577			
578			
579			
580			
581			
582			
583			
584			
585			
586			
587			
588			
589			
590			
591			
592			
593			
594			
595			
596			
597			
598			
599			
600			
601			
602			
603			
604			
605			
606			
607			
608			
609			
610			
611			
612			
613			
614			
615			
616			
617			
618			
619			
620			
621			
622			
623			
624			
625			
626			
627			
628			
629			
630			
631			
632			
633			
634			
635			
636			
637			
638			
639			
640			
641			
642			
643			
644			
645			
646			
647			
648			
649			
650			
651			
652			
653			
654			
655			
656			
657			
658			
659			
660			
661			
662			
663			
664			
665			
666			
667			
668			
669			
670			
671			
672			
673			
674			
675			
676			
677			
678</td			



Формула успеха

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	Письмо о доверии в Правила определения Управления Тверской земли и местных речных флотов "Сан-Петербургской" от 10.03.2014 №438-МЗ-РГ- 20
	Письмо о доверии в Правила определения Управления Тверской земли и местных речных флотов "Сан-Петербургской" от 11.02.2014 №438-МЗ-РГ- 20
	Письмо о доверии в Правила определения Управления Тверской земли и местных речных флотов "Сан-Петербургской" от 12.11.2013 №438-МЗ-РГ- 20
1. Согласие на получение обновленной обложки паспорта или водительского удостоверения (если есть)	данное подтверждение
2. Согласие об исполнении государственной регистрации лица или бизнеса в связи с выдачей паспорта или вод.	данное подтверждение
ПОДПИСЬ КЛИЕНТА	Подпись Р.А.



Приложение №1 к Земельному участку № СЛР-БС/27 от 02.04.2024 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Из основной кадастровой картины земельных участков № СЛР-БС/27 от 02.04.2024 г. передан в право собственности земельный участок (далее - «Участок»).
2. Оценка земельных участков, расположенных в Раменском, Балашихинском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области.

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, га
1	Земельный участок, категория земель земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: Для сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1145 м к юго-западу от земельного участка: д. Павловка, расположенного в границах земельного участка, адрес землевладельца: Московская область, Раменский район, деревня Павловка Кутинского с/с.	59:23:0030271:2613	0,9 ТН1.68
2	Земельный участок для обжитой местности и промышлен., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Земельный участок примерно в 20 м к юго-западу от земельного участка: д. Юрово расположенного в границах земельного участка, адрес землевладельца: Московская область, Раменский район, деревня Юрово Кутинской с/с.	59:23:0030274:0017	0,64 1,17
3	Земельный участок, категория земель земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: Для сельскохозяйственного производства	Межевое описание: установлено естественные признаки, разрешение на земельные участки. Ограничено. Павловка. Участок находится примерно в 1020 метрах от земельного участка: д. Павловка адрес землевладельца: с.п. 51 к. АОЗТ "АгроМолот".	59:23:0030276:1313	138,329
4	Земельный участок, категория земель земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, село подмосковье Ульяновское, земельный участок, расположено в северной части контурного пояса.	59:23:003029:03	889,000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собчаковское сельское поселение, деревня д. Ахромьево	59:24:0000000:75497	138,618
6	Земельный участок, категория земель земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня д. Прягофоль.	59:24:0010400:47	121,961
7	Земельный участок, категория земель земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня д. Ахромово.	59:24:0000200:11	73,122
8	Земельный участок, категория земель земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня д. Ахромово.	59:24:0000199:8	738,120

№	Объект недвижимости	Адрес объекта	Идентификационный номер	Причина отказа
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западное д. Смирно.	3024-0000128-18	468 767
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Участок земельного участка в ИВР и по адресу: д. Коты Орехово-Зуевского района, Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Саббетовское, д. Коты, участок № 1, земельный участок № 1	3024-0000128-21	647 290
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Озёра, Московская, р-н Орехово-Зуевский, деревня д. Смирно	3024-0000128-44	225 800
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Озёра, Московская, р-н Орехово-Зуевский, деревня д. Смирно	3024-0000128-45	80 831
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, деревня д. Смирно	3024-0000128-46	40 004
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, деревня д. Смирно	3024-0000128-47	230 111
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, деревня д. Смирно	3024-0000128-48	20 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Озёра, Московская, р-н Орехово-Зуевский, деревня д. Лапино	3024-0000128-50	87 620
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня д. Алексеево.	3024-0000128-54	280 000
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Озёра, Московская, р-н Орехово-Зуевский, деревня д. Холмово	3024-0000128-56	430 800
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня д. Холмово.	3024-0000128-57	230 100
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель для сельскохозяйственного назначения	Озёра, Московская, р-н Орехово-Зуевский, деревня д. Холмово	3024-0000128-59	230 100

№ ст.	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
11	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. городской д. Слиболово	56:14:0000213:20	37.007
14	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. городской д. Слиболово	56:14:0000213:24	147.886
15	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для сельскохозяйственного назначения	Объ. Ногинск, р-р Орехово-Зуевский, пос. городской д. Слиболово	56:14:0000213:473	33.380
16	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для сельскохозяйственного назначения	Объ. Ногинск, р-р Орехово-Зуевский, пос. городской д. Слиболово	56:14:0000213:484	141.831
17	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для сельскохозяйственного назначения	Объ. Ногинск, р-р Орехово-Зуевский, пос. городской д. Слиболово	56:14:0000213:415	49.982
18	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-р Орехово-Зуевский, Слиболово, поселок городского типа, пос. городской д. Слиболово	56:14:0000213:479	79.222
19	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-р Орехово-Зуевский, Слиболово, поселок городской типа, пос. городской д. Слиболово	56:14:0000213:483	26.034
20	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-р Орехово-Зуевский, Слиболово, поселок городской типа, пос. городской д. Слиболово	56:14:0000213:484	26.988
23	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для ведения сельскохозяйственной деятельности	участок находящийся в 100 м от границы с не-использованием ею природы, р-р Балашихинский, расположенный за границами участка, адрес ориентиров: Московская область, Балашихинский район, участок 73	56:29:0000213:110	60.153
47	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для ведения сельскохозяйственной деятельности	участок находящийся в 80 м от границы с не-использованием ею природы, р-р Балашихинский, расположенный за границами участка, адрес ориентиров: Московская область, Балашихинский район, участок 9	56:29:0000213:118	241.451
48	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для ведения сельскохозяйственной деятельности	участок находящийся в 120 м от границы с не-использованием ею природы, р-р Балашихинский, расположенный за границами участка, адрес ориентиров: Московская область, Балашихинский район, участок 83	56:29:0000213:126	296.399
50	Земельный участок, категория земель земель сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для ведения сельскохозяйственной деятельности	участок находящийся в 100 м от границы с не-использованием ею природы, р-р Балашихинский, расположенный за границами участка, адрес ориентиров: Московская область, Балашихинский район, участок 83	56:29:0000213:149	402.157

№ п/п	Объект права	Лицо объекта	Индивидуальный номер	Платежный акт №
29	применяется	насел. пункт, адрес: г. Балашиха, Московская область, Балашихинский район, с. пос. Федоркино.		
32	Земельный участок, который имеет такие специфические особенности, разрешение использования для которых обосновано ипотечным кредитом	Московская область, Балашихинский район, пригород г. Москвы, по направлению к аэропорту Шереметьево, д. Муратово, расположение за пределами участка, адрес крайтерия: Московская область, Балашихинский район, с.пос. Федоркино	36-29-0000402-00001	059-409
33	Земельный участок, который имеет такие специфические особенности, разрешение использования для которых обосновано ипотечным кредитом	Московская область, Балашихинский район, с.пос.пгт Федоркино	36-29-0000402-2481	6 684-289
34	Земельный участок, который имеет такие специфические особенности, разрешение использования для которых обосновано ипотечным кредитом	Участок находится пригороде в 1700-метровом направлении на север-восток от границы д.Муратово, расположение за пределами участка, адрес крайтерия: Московская область Балашихинский район Федоркино	36-29-0000402-56	103-287
35	Земельный участок, который имеет такие специфические особенности, разрешение использования для которых обосновано ипотечным кредитом	Московская область, Балашихинский район, участок расположен примерно в 280 м. по направлению на север-восток от границы с Петровским, расположенного за пределами участка, адрес крайтерия: Московская область, Балашихинский район, с.пос. Федоркино	36-29-0000402-84	347-951
36	Земельный участок, который имеет такие специфические особенности, разрешение использования для которых обосновано ипотечным кредитом	Московская область, Балашихинский район, пригород г. Москвы, по направлению к аэропорту Шереметьево, расположение за пределами участка, адрес крайтерия: Московская область, Балашихинский район, с.пос.Федоркино	36-29-0000402-18007	280-414
37	Земельный участок, который имеет такие специфические особенности, разрешение использования для которых обосновано ипотечным кредитом	Московская область, Балашихинский район, расположение пригороде в 170 м. по направлению на юг от границы д. Троицкое, расположение за пределами участка, адрес крайтерия: Московская область, Балашихинский район, с.пос.Федоркино	36-29-0000402-18003	94-442
38	Земельный участок, который имеет такие специфические особенности, разрешение использования для которых обосновано ипотечным кредитом	Московская область, Балашихинский район, с.пос.Федоркино	36-29-0000402-1841	181-029
39	Земельный участок, который имеет такие специфические особенности, разрешение использования для которых обосновано ипотечным кредитом	Московская область, Балашихинский район, с.пос. Федоркино	36-29-0000402-1842	182-047

№	Наименование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, м²
89	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, участок находящийся в границах с. 170 км, по направлению от центра с. др. Гагарина, расположенный за пределами участка, адрес产权人: Московская область, Балашихинский район, село Федоровка	38:29:0000221:31	103 399
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, участок находящийся в границах с. 170 км, по направлению от центра с. др. Гагарина, расположенный за пределами участка, адрес产权人: Московская область, Балашихинский район, село Федоровка	38:29:0000221:32	388 232
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, участок находящийся в границах с. 170 км, по направлению от центра с. др. Гагарина, расположенный за пределами участка, адрес产权人: Московская область, Балашихинский район, село Федоровка	38:29:0000221:33	193 365
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, участок находящийся в границах с. 170 км, по направлению от центра с. др. Гагарина, расположенный за пределами участка, адрес产权人: Московская область, Балашихинский район, село Федоровка	38:29:0000221:34	173 343
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Балашихинский район, участок, находящийся в границах с. 170 км, по направлению от центра с. др. Гагарина, расположенный за пределами участка, адрес产权人: Московская область, Балашихинский район, село Федоровка	38:24:000001:188	324 984

Home 2020-2021

Архивная	Архивная
Объект с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОЗЕРТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» д.У. Западный район г.Санкт-Петербург» юридический адрес: «Санкт-Петербург»	Автоматизированная система управления документами
Генеральный директор  И. А. Петров	Генеральный директор  Н. Н. Иванов



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СР-РУС-ДА/Н-е №10 от 28.03.2024 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-РУС-ДА/15 от «01» марта 2018 г. передан в аренду подзапрос следующие земельные участки:

В (Договор) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

№	Банковский номер земельной участка	Назначение	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	9999-0090031-12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, земельное покрытие: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Савинское, северо-западная часть Калужского шоссе № 0370000118	170.987
2.	9999-0090011-4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Савинское, северо-западная часть Калужского шоссе № 0370000113	479.258
3.	9999-0090031-2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, земельное покрытие: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Савинское, в районе д.Лыткино, западная часть Калужского шоссе № 0370000103	963.04
4.	9999-0090031-6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, земельное покрытие: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Савинское, восточная часть Калужского шоссе № 0370000123	11.892
5.	9999-0090021-6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Савинское, в районе д.Никино, западная часть Калужского шоссе № 0370000120	807.128
6.	9999-0090018-48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Шамониха, в районе д.Торбаково, западная часть Калужского шоссе № 0370000130	718.308
7.	9999-0090018-48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, земельное покрытие: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Шамониха, в-р-е д.Покровка, западная часть Калужского шоссе № 0370000130	11.038
8.	9999-0090045-18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Шамониха, в районе д.Комарихино, западная часть Калужского	31.034

Страница 5 из 8



L'ANNEE SOCIOLOGIQUE, TOME C, 2008, 1

ANALYSIS OF THE INFLUENCE OF



Library of Congress Catalogue

四百三

Образец с оригинальной штампованной и выгравированной подписью «СОЛНЦЕВАЯ»

1.1. Рекомендуется вести в журнале отдельную запись о применении ингибиторов АМФ в симптоматической терапии, если это необходимо. Таблица 1 показывает, какими являются наиболее распространенные ингибиторы АМФ, применяемые в симптоматической терапии.

1.2. В таблице приведены некоторые из наиболее распространенных ингибиторов АМФ, применяемых в симптоматической терапии. Активность АМФ в отношении различных видов рака различна. Таблица 1 показывает, какими являются некоторые из наиболее распространенных ингибиторов АМФ, применяемых в симптоматической терапии.

Природні види та види, що виведено в культурну селекцію, відмінні за структурою та функцією (важливими є якість і кількість).
 1.1. Апельсинові - звичайні (також їх називають цитрусами).
 1.1.1. Апельсинові насичені - це види, які мають високу концентрацію пектину, які використовуються для виготовлення апельсинового соку.
 1.1.2. Апельсинові ненасичені - це види, які мають низьку концентрацію пектину, які використовуються для виготовлення апельсинової кісточки.

There is no evidence that the use of non-steroidal anti-inflammatory drugs (NSAIDs) increases the risk of stroke.

Согласно § 11 Основного закона с учетом изменений в нем в 2012 году, поиски и спасение граждан в случае ЧС возлагаются на МЧС России в соответствии с законом № 122-ФЗ.

Следует отметить, что в Испании существует система государственных земельных кадастров, в которых земли подразделяются на земли сельскохозяйственного назначения и земли садоводства.

5. Apatanai were
5.5.1. *Potamogeton spirillus* var. *acuminatus* (Horn) - 2100-3100 m. (Überwintern kann schwerer als 1000 m. in den Höhen HLB.)
5.5.2. *Potamogeton spirillus* var. *acuminatus* (Horn) - 2100-3100 m. (Überwintern kann schwerer als 1000 m. in den Höhen HLB.)

卷之三



5.1.2. Апелляция должна подаваться не позднее чем 10 рабочих дней с момента принятия решения об отказе в предоставлении услуги.

5.1.3. Извещение о подаче апелляции должно быть направлено в адрес Администрации по электронной почте, указанной в настоящем Порядке, не позднее 10 рабочих дней с момента принятия решения об отказе в предоставлении услуги.

5.1.4. Апелляция должна подаваться в письменной форме в Администрацию по адресу: г. Ачинск, ул. Тимирязева, д. 10, кабинет № 105.

5.1.5. Администрация имеет право отказать в приеме апелляции в случае, если она подана в срок, установленный в настоящем Порядке.

indd 12
2012-5-22 15:31:11

卷之三

18. *Polymer* 1999, 12, 1875–1880

- специализирована в производстве кирпича, а также других строительных материалов, на производственных площадях 10 700 кв. м., земельные участки и производственные сооружения 10 000 кв. м. Кирпичная фабрика производит кирпичи для строительства жилых зданий, промышленных объектов, складов, сооружений общественного назначения и т. д. Кирпичная фабрика имеет производственные мощности 5 000 куб. м. в сутки. Кирпичная фабрика расположена в селе Красногородское, в 1 км от железнодорожной станции Красногородск. Адрес: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красногородская, 10. Телефон: +7 (861) 222-10-44.

卷之三

- для нее характерна определенная зависимость от времени, а именно, вначале она возрастает, а затем уменьшается.

7.5. Аргументы в пользу того, что вспышки инфекции являются результатом избирательного проникновения бактерий в клетки

7.5.1. Проверка гипотезы о бактериальной специфичности инфекций

15 of 15

卷之三

Ergonomics

JOURNAL OF CLIMATE

www.mindmeister.com

卷之三



6.1. Важно, чиста е персоналната когнитивна функция на индивида да е способен да използва външни, но не искажащи реалността импулси. Ако този е адекватен, то икономическите промени ще са подложени на пълна и всестранна интеграция.

6.2. Въпреки постепенния характер на промените, те трябва да са достатъчно силни, за да са достатъчно очертани и да са достатъчно ясни, за да са подложени на всестранна интеграция.

6.3. Първите три етапа са съществени за всички индивидууми, но третият е специфично за индивидууми, които са способни да създадат и поддържат нови икономически системи.

6.4. Третият етап е съществен за всички индивидууми, които са способни да създадат и поддържат нови икономически системи.

6.5. Третият етап е съществен за всички индивидууми, които са способни да създадат и поддържат нови икономически системи.

6.6. Третият етап е съществен за всички индивидууми, които са способни да създадат и поддържат нови икономически системи.

Академикът Димитър Димитров Димитров ДИПЛОМАТЪК РУСИЯ-САЩ доктор на Университета Университетът на София България	Академикът Димитър Димитров ДИПЛОМАТЪК РУСИЯ-САЩ доктор на Университета Университетът на София България
---	--

卷之三

Wissenschaften 2016
DOI:10.3390/w16040333

проверить личных участков

1. На основании договора купли-продажи участка № СПР-МАРД/17 от 12.07.2017 г. продавец в аренду издает следующие земельные участки (далее - «Участки»):

40 (Сорок) земельных участков, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Номерный и наименовани ея	Адрес	Адрес	Вид земли
1	2	3	4
10.00.000000000	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000000	100,00
10.00.000000001	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000001	45,00
10.00.000000002	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000002	22,00
10.00.000000003	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000003	11,00
10.00.000000004	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000004	10,00
10.00.000000005	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000005	10,00
10.00.000000006	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000006	10,00
10.00.000000007	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000007	10,00
10.00.000000008	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000008	10,00
10.00.000000009	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000009	10,00
10.00.000000010	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000010	10,00
10.00.000000011	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000011	10,00
10.00.000000012	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Ступинский муниципальный район, село Красное Борисовское, кадастровый номер: 10:00:000000012	10,00

Страница 1 из 1

Арендодатель	Арендатор
Однокласс с ограниченной ответственностью «ПРАВЛЕННАЯ КОМПАНИЯ «СТОВАРИЦЕСТВО ДОБРЫНЬСКОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытое паевое инвестиционное рентное фонда «Своя земля - рентный»	Однокласс с ограниченной ответственностью «МАРЫНДО»
Генеральный директор	Генеральный директор



Л. А. Литвинов



О. В. Соловьев

Страница 2 из 2



JOURNAL OF CLIMATE

卷之三

Изменение вправо - это правильное направление для ПДД на дорогах. Видимо, вы хотели сказать, что из-за отсутствия правильного знака на дороге водитель не может убедиться в том, что движение вправо разрешено. Но это не так. Даже если на дороге нет никаких знаков, то движение вправо разрешено, если оно не мешает движению других участников дорожного движения. Поэтому, если вы видите, что движение вправо не мешает другим участникам дорожного движения, то вы можете продолжать движение вправо, несмотря на отсутствие соответствующего знака.

1.2. Участие представителей Администрации СБС в заседаниях Департамента Членства, 1.3. Участие в ежегодных генеральных собраниях Ассоциации. Сроки, критерии и методы определения членства Ассоциации.

1.4. Администрация имеет право отозвать членство из числа членов Ассоциации, выразив в письменной форме предупреждение о том, что членство в Ассоциации нарушает установленные Ассоциацией нормативные документы и нормативные акты Ассоциации.

1.5. Администрация имеет право отозвать членство из числа членов Ассоциации, если на заседании Ассоциации, состоявшемся в присутствии Администрации, это решение было одобрено большинством голосов членов Ассоциации.

1.6. Администрация имеет право отозвать членство из числа членов Ассоциации, если член Ассоциации не принял участие в заседаниях Ассоциации в течение трех лет.

1.1. Розглянутий вимірювальний процес є залежним від поганої кваліфікації та навичок виконавця.

1.2. Вимірювальні процедури є залежними від поганої кваліфікації та навичок виконавця.

1.3. Абсолютно неподходящими є вимірювальні процедури, що не є об'єктивними, заснованими на суб'єктивній чи здатності-помилці.

1) Всегда ли обстоятельства дела требуют временного
или постоянного ущерба в сроках, указанных в законе?

4.1. *Quae Romanum recensentur* 3 [P]ropterea sicut inservit Congregatio Actio apostolica romana, ut etiam in ecclesiis universitatis apostolicae. Secundum secundum hanc, apparet, ut etiam ecclesiis Congregatio Actio apostolica romana.

卷之三



Section	Topic	Description	Notes
1	Introduction	• Overview of the project • Stakeholders • Objectives	
2	System Requirements	• Functional Requirements • Non-functional Requirements • System Architecture	
3	Design	• Database Design • User Interface Design • Application Logic	
4	Implementation	• Code Review • Testing • Deployment	
5	Testing	• Unit Testing • Integration Testing • System Testing	
6	Deployment	• Production Environment Setup • Configuration Management • Monitoring and Logging	
7	Maintenance	• Bug Fixes • Performance Tuning • Feature Requests	
8	Conclusion	• Project Summary • Lessons Learned • Future Work	

144

卷之三



Document ID: C94-3377-2A16
Approved by: [Signature]

卷之三

卷之三

- 1.1. Установка настенного душевого шланга должна производиться в соответствии с требованиями ГОСТ Р ИСО 9001, в соответствии с инструкциями по эксплуатации и техническим регламентом Технический регламент о безопасности водопроводной, канализационной, инженерной и инфраструктурной инфраструктуры, а также обличью. Монтажом душевого шланга, а также установкой душевого панциря производится в санитарных нормах монтажного норматива 2925-80/03/04, применяемого в гостях отдельных подразделений производственных предприятий сферы услуг на территории Российской Федерации.

1.2. Установка сантехники должна производиться в соответствии с инструкциями по эксплуатации АТЕК Адмирал-Инженерная Фактория, соответствующими установленным стандартам.

1.3. Установка сантехники производится на инструкции АТЕК Адмирал-Инженерная Фактория, соответствующими установленным стандартам.

卷之三

104

- 卷之三



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Следует отметить, что в последние годы в Китае ведется активная работа по созданию национальных стандартов для китайской медицины.

187. Европейский щелкун (Dysartes neotropicalis) - тарасиды;
188. Азотозависимый щелкун Cydia pomonella (Lepidoptera: Tortricidae);
189. Насекомые-совместники на культурных растениях.

11.1. Для позиционных и статистических методов выявления скрытых закономерностей в выборке и ее будущем, неизвестных на текущий момент времени.

11.2. Для построения и проверки гипотез, не предполагающих Справедливость гипотезы, например, для проверки гипотезы о равнодействии в различных партиях в выборке из одинаковых избирательных участков.

12. Заключительная глава

[12.1] Все прошесшие, единственные и единственные в истории Древнюю, нынешнюю Страну
попадают в воспоминание прошлого.

[12.2] Годы единения и единства и единства в воспоминании Древней истории являются единственными, пока в
известном историческом фронте и времени пребывания в воспоминании не окажутся другие.

[12.3] Апрельский национальный праздник единства и единства во времени, День памяти Платиной старо-
го поколения, празднуется в воспоминании Апрельского

Латинское название:	Pestaria taurina Cope	Ареал
Народное название:		
Характерные признаки: * дно гравий-глинистое, каменистое.	Глубина до 1 м. Растения сидячие, с короткими стеблями, покрытыми мелкими листьями.	Глубина до 1 м. Растения сидячие, с короткими стеблями, покрытыми мелкими листьями.

зап - Мурманск, лето-осенью 04-05, 1990 года, не
специализированные: 99% Европейские
Городской обл., лесной транспорт №- 46-
753276, магистраль
Поморского района Республики
Башкортостан - общая, 30-
15.87.2955 км, на территории села 30-40
звериногородка в 448000 Мурманской обл.
Боксарская 14-й км, мкр. Соколовский, ул. 50-я
Октября, д. 15, кв. 25.

Figure 1. The relationship between the number of species and the number of individuals in the community.

The seal of the University of Michigan, featuring a circular design with the text "THE UNIVERSITY OF MICHIGAN" around the top and "ANN ARBOR" at the bottom.

ପ୍ରକାଶକ ପତ୍ର
ମହାଦେଶୀ

The seal of the University of California, Berkeley, featuring a circular design with the text "THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA" around the top and "BERKELEY" at the bottom, with a central emblem.

Архадзор
Наргиза Петро Григорьевна

dynamique



3.0 Internet Content

880 GRODZINSKI ET AL.

MATERIALS & METHODS

Environ Chem Lett (2007) 5:101–104

卷之三





卷之三



Приложение №6 к Договору оценки земельных участков № СЗР-ВСИ №-012 от 02.04.2024 г.

ПРИЧЕМЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора оценки земельного участка № СЗР-ВСИ №-012 в приложении к которому содержатся земельные участки (далее - «Участки»).

2. (Фамилия, имя, отчество) земельных участка, расположенных в Раменском, Кашире, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области:

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый код	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, который занят землей сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1:545 и 100 метрах к юго-западу от дома 1. Площадь, разрешение на использование участка, адрес产权人: Московская область, Раменский район, село Луги поселок Красногорье.	9823 402327713813	19 781,84
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 50 м к юго-западу от дома 1 по улице Красногорье, разрешение на использование участка, адрес产权人: Московская область, Раменский район, село Красногорье.	9823 4023396-0012	368 117
3	Земельный участок, который занят землей сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для сельскохозяйственного производства	Месторасположение: расположено в северо-западной части, разграниченное за границами участка. Помимо земель Пашнико. Участок находится примерно в 300 метрах от границы со земельным участком: Пашнико адрес产权人: участок № 52 к АОЗТ "Софийское".	9823 4033096-1313	138 525
4	Земельный участок, который занят землей сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский городской округ Ульяновское, земельный участок расположен в центральной части квартала № 10	9823 402329-40	408 080
5	Земельный участок, который занят землей сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для сельскохозяйственного производства	Московская область, г. Орехово-Зуево, Собянинское сельское поселение, земельный участок № 13	9824 4000000-1342	134 478
6	Земельный участок, который занят землей сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Троицкая	9824 4010409-41	101 081
7	Земельный участок, который занят землей сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Абдулово	9824 4000000-11	73 122
8	Земельный участок, который занят землей сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Абдулово	9824 4000000-9	369 420

№ п/п	Объект права	Юр. лицо/участник	Идентичный номер	Платежеспособ- ность
9	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, квартал №2 д.Любино	9024-0000128-18	Нет ТНР
10	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Участок находящийся в ЕГРН под определенным № кодом от оператора Межрайонной Агентской Органы Земельного и муниципального земельного кадастра г.Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Любино, расположенного на территории участка .	9024-0000128-23	Нет ТНР
11	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ООО "Макаровка", ю-р Орехово-Зуевской, квартал 2,Секция	9024-0000128-44	ДаТНР
12	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ООО "Макаровка", р-н Орехово-Зуевской, квартал 2,Секция	9024-0000128-45	ДаТНР
13	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, под разрешенным использованием для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевской, квартал 2,Секция	9024-0000128-46	ДаТНР
14	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, под разрешенным использованием для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевской, квартал 2,Секция	9024-0000128-47	ДаТНР
15	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, под разрешенным использованием для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевской, квартал 2,Секция	9024-0000128-48	ДаТНР
16	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ООО "Макаровка", р-н Орехово-Зуевской, квартал 2,Секция д.Любино	9024-0000128-50	ДаТНР
17	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Александровка.	9024-0000128-54	ДаТНР
18	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, под разрешенным использованием для сельскохозяйственного назначения	ООО "Макаровка", р-н Орехово-Зуевской, квартал 2,Секция	9024-0000128-56	ДаТНР
19	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Александровка.	9024-0000128-57	ДаТНР
20	Земельный участок, категория земель: земли земельного участка сельскохозяйственного назначения, под разрешенным использованием для сельскохозяйственного назначения	ООО "Макаровка", р-н Орехово-Зуевской, квартал 2,Секция	9024-0000128-59	ДаТНР

№	Наименование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, м²
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБн. Московская, р-р Орехово-Зуевский, квартал 1,Хотинка	46:34:08800212:195	174.412
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБн. Московская, р-р Орехово-Зуевский, квартал 1,Хотинка	46:34:08800312:199	26.798
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБн. Московская, р-р Орехово-Зуевский, квартал 1,Хотинка	46:34:08800212:197	21.032
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБн. Московская, р-р Орехово-Зуевский, квартал 1,Хотинка	46:34:08800212:188	477.368
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБн. Московская, р-р Орехово-Зуевский, квартал 1,Хотинка	46:34:08800212:199	128.711
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область. Орехово-Зуевский район, деревня с. Хотинка	46:34:08800212:198	379.849
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область. Орехово-Зуевский район, деревня с. Хотинка	46:34:08800212:201	318.179
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область. Орехово-Зуевский район, деревня с. Хотинка	46:34:08800212:201	318.184
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область. Орехово-Зуевский район, деревня с. Хотинка	46:34:08800212:201	318.184
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБн. Московская, р-р Орехово-Зуевский, квартал 1,Хотинка	46:34:08800212:123	208.119
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБн. Московская, р-р Орехово-Зуевский, квартал 1,Соболево	46:34:08800212:113	228.368
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область. Орехово-Зуевский район, деревня с. Хотинка	46:34:08800212:118	48.731

№ р/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос.Слободище	50:14:00000211:26	37 807
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос.Слободище	50:14:00000213:34	147 886
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Объ. Московская, р-н Орехово-Зуевский, пос.Слободище	50:14:00000213:413	33 383
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Объ. Московская, р-н Орехово-Зуевский, пос.Слободище	50:14:00000213:454	145 873
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Объ. Московская, р-н Орехово-Зуевский, пос.Слободище	50:14:00000215:411	39 649
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, пос.Слободище	50:14:00000213:459	70 823
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, выделяемое имущество: земельный участок для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, пос.Слободище	50:14:00000215:460	20 854
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, выделяемое имущество: земельный участок для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, пос.Слободище	50:14:00000215:461	26 488
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для земель сельскохозяйственного назначения	участок земельного участка в 700 м от кадастровой границы села Борисоглебского, расположенный за границами участка 15	50:29:01000108:113	66 111
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для земель сельскохозяйственного назначения	участок земельного участка в 450 м от кадастровой границы села Борисоглебского, расположенный за границами участка 15	50:29:01000211:16	241 451
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для земель сельскохозяйственного назначения	участок земельного участка в 120 м от кадастровой границы села Борисоглебского, расположенный за границами участка 15	50:29:000211:456	230 297
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для земель сельскохозяйственного назначения	участок земельного участка в 1000 м от кадастровой границы села Борисоглебского, расположенный за границами участка 15	50:29:000211:458	402 373

№ ячейки	Объект права	Адрес объекта	Идентификационный номер	Порядковый номер
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, граница в 60м от кирпичного и костяного изолятора, д. Муляево, расположенный на территории участка, адрес: село Федоркино, Московская область, Балашихинский район, село Федоркино.	50-29-060402-3085	109 829
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Ногинский район, земельное участок Федоркино	50-29-060402-3141	110 830
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находящийся примерно в 170м от изолятора на изолированной от земельного участка изоляторе д. Мурзаково, расположенный на территории участка, адрес: село Федоркино, Московская область Балашихинский район, село Федоркино.	50-29-060402-3171	111 831
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, участок земельного участка в 270м от изолятора на изолированной от изолятора д. Петровское, расположенный на территории участка, адрес: село Федоркино, Московская область, Балашихинский район, село Федоркино.	50-29-060402-3185	112 832
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, граница в 280м от изолятора на изолированной от изолятора д. Грибово, расположенный на территории участка, адрес: село Федоркино, Московская область, Балашихинский район, село Федоркино.	50-29-060402-3207	113 833
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, земельный участок в 470м от изолятора на изолированной от изолятора д. Грибово, расположенный на территории участка, адрес: село Федоркино, Московская область, Балашихинский район, село Федоркино.	50-29-060402-3207	114 834
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, земельный участок в 470м от изолятора на изолированной от изолятора д. Грибово, расположенный на территории участка, адрес: село Федоркино, Московская область, Балашихинский район, село Федоркино.	50-29-060402-3241	115 835
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, село Федоркино	50-29-060402-3241	116 836
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Балашихинский район, село Федоркино	50-29-060402-3242	117 837

№ п/п	Наименование участка	Адрес участка	Регистрационный номер	Площадь, кв.м.
83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок земельного участка квартал № 1308а, по направлению от дома номер 10 к дому номер 12, квартал 10, разделенный на 2 земельных участка, адрес产权人: Московская область, Истринский район, село Филиево	80-29-00000221-51	197 768
84	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок земельного участка квартал № 1438, по направлению от дома номер 10 к дому номер 12, квартал 10, разделенный на 2 земельных участка, адрес产权人: Московская область, Воскресенский район, село Филиево	80-28-00000221-52	200 232
85	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок земельного участка квартал № 1179, по направлению от дома номер 10 к дому номер 12, квартал 10, разделенный на 2 земельных участка, адрес产权人: Московская область, Истринский район, село Филиево	80-29-00000221-53	180 362
86	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок земельного участка квартал № 1096, по направлению от дома номер 10 к дому номер 12, квартал 10, разделенный на 2 земельных участка, адрес产权人: Московская область, Истринский район, село Филиево	80-28-00000221-54	173 341
87	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного назначения, площадь 754 804 кв.м., по адресу: г. Москва, улица Нахимова, дом 1, город Москва, Московская область, Россия, федерация, Московская область, г.г. Красногорск, село Заречное	80-34-002001001-000	714 884

110883 33 288 906 64

Архиватор: Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВІРІТЕЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ» ДУ. Заснований 2000 року. Адресати: філія «Світ земель» - розташована  Підпись: P.A. Лутченко	Архиватор:  Академічний коледж Національного університету «Харківська політехніка» Головний директор  АІ. Курніков
---	---



No.	Category	Subject	Source/Method	Information	Information
No.	Category	Subject	Source/Method	Information	Information
1	Citizenship status	Armenian citizens	Ministry of Internal Affairs Informational report (2011)	10,140,000 (2011)	10,140,000 (2011)
2	Citizenship status	Armenian citizens	Ministry of Internal Affairs Informational report (2011)	10,140,000 (2011)	10,140,000 (2011)
3	Citizenship status	Armenian citizens	Ministry of Internal Affairs Informational report (2011)	10,140,000 (2011)	10,140,000 (2011)
4	Citizenship status	Armenian citizens	Ministry of Internal Affairs Informational report (2011)	10,140,000 (2011)	10,140,000 (2011)
5	Citizenship status	Armenian citizens	Ministry of Internal Affairs Informational report (2011)	10,140,000 (2011)	10,140,000 (2011)

Environ Biol Fish (2007) 78:173–178

Environ Biol Fish (2007) 78:263–270



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



HISTORICAL PERSPECTIVE

1000 BUCKEYAN AVENUE • SUITE 200 • CINCINNATI, OH 45202 • 513.221.1000

THE USE OF CLIMATE SENSITIVITY IN CLIMATE POLICY

Номер	Общее название	Археологический материал	Материальная культура
1	Бронзовое кольцо с изображением льва	Бронза	Лидская культура
2	Бронзовое кольцо с изображением льва	Бронза	Лидская культура

Следует отметить, что в Европе и Азии в последние годы наблюдается тенденция к снижению количества и качества пчелоподъимки.

 Massachusetts State Department of Education BOSTON JULY 1962	 Massachusetts State Department of Education BOSTON JULY 1962
 Massachusetts State Department of Education BOSTON JULY 1962	 Massachusetts State Department of Education BOSTON JULY 1962
 Massachusetts State Department of Education BOSTON JULY 1962	 Massachusetts State Department of Education BOSTON JULY 1962



JOURNAL OF POLYMER SCIENCE: PART A
VOL. 15, NO. 1, JANUARY 1977

卷之三

Одесский и Одесский областной национальный технический университет «Одеський національний університет імені Івана Паніотова» (ОДНУ) — відомий освітній заклад, який заснований 1920 року та має понад 90-річну історію. Університет складається з 10 факультетів та 10 кафедр. ОДНУ є членом Асоціації науково-педагогічних закладів України та Європейської асоціації університетів.

1. Empirical application: Fuzzy inference using the Choquet integral approach		2. Empirical application: Fuzzy inference using the Sugeno integral approach	
Method	Model	Method	Model
Choquet integral	Aggregation rule	Sugeno integral	Aggregation rule

2. E. schmidii (Borsig) Borsig ex Borsig et Borsig - в Гималаях, на юге Китая и в Южной Корее, на севере Индии, в Бирме, на юге Тибета, в Непале, Бутане и Сikkиме.

и т.д. Важно, что если включить в анализ только один из этих показателей, то результаты будут идентичны. А вот если использовать оба показателя, то мы получим гораздо более точные результаты.

Алгоритм работы с АКТом предельно прост: вводим в него необходимые данные, нажимаем на кнопку «Расчет», и получаем результат. Результатом является таблица, в которой отображаются все необходимые показатели. Для каждого из них приводится значение, единица измерения и описание, что означает это значение.

При работе с АКТом можно использовать различные методы визуализации информации: текстовую, графическую, аудиовизуальную и т.д. Для каждого из них приводится описание, каким образом можно использовать этот метод для анализа информации.

Все эти методы позволяют эффективно использовать АКТ для решения различных задач. Но самое главное, что АКТ позволяет легко и просто получать нужную информацию, которая может быть использована для принятия решений.

A circular watermark featuring the University of California Berkeley seal, which includes a central figure and the text "BERKELEY CALIFORNIA".

The seal of the University of Wisconsin-Madison, featuring a circular design with the text "UNIVERSITY OF WISCONSIN" around the perimeter and a central emblem.

U.S. GOVERNMENT
PRINTING OFFICE

Section	Section Name	Description	Page
12	Other	Information about other, less formal sections of the document, such as the Acknowledgments, References, and Author Contributions sections.	14

“*What is the best way to learn?*” is a question we often ask ourselves. The answer is “*Practice*.”

A rectangular stamp with a decorative border containing text in a stylized font.

Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



6. Имеет в распоряжении и трансформирует ≤ 0,01-0,2% total protein синтезированных белков, содержащихся в 0,25-0,5% фракции липидов (фракция 2) и 0,01-0,02% total protein (фракция 3) (БиоЛаборатории и Альфа-Инновации, Москва).
7. Активность фермента в 100-кратном концентрированном растворе составляет 100-150 мкМ/мин на 1 мг белка.
8. Стабильность фермента в 100-кратном концентрированном растворе составляет 10-15 часов.
9. Оптимальные условия для работы фермента в 100-кратном концентрированном растворе определены в работе Г. Симонова и соавторов (Генетика и Красота, 2007, 49(1), 10-15).
10. Наиболее эффективный фермент в 100-кратном концентрированном растворе определен в работе Г. Симонова и соавторов (Генетика и Красота, 2007, 49(1), 10-15).

6. Номера страниц:	Номера страниц:
Факультет и подразделение АСУ АМУНИЦИИ И КОМПАНИИ «СТАТИСТИКА» (ДО «ДОНЕРСКИХ БОЛЮСОВ») УЧАЩИЕСТВО	Образование и профессиональная квалификация «Учитель математики
Факультет и подразделение АСУ АМУНИЦИИ И КОМПАНИИ «СТАТИСТИКА» (ДО «ДОНЕРСКИХ БОЛЮСОВ») УЧАЩИЕСТВО	Гимназия № 100
Фамилия, имя, отчество: Борисов, Юрий Михайлович - профессор	Фамилия, имя, отчество: К.А. Борисов
Фамилия, имя, отчество: Борисов, Юрий Михайлович - профессор	Фамилия, имя, отчество: Ю.М. Борисов



1018

Приложение

Приложение № 1

www.izdat.ru/zhurnaly/zhmz

1. На основании Договора о продаже имущества участков № СПРУС-ДА/18 от 10.04.2014 года переведены в землю под здания и сооружения участков Земельного участка №

В (Бланк) заявления участка, расположенного в Солнечногорском районе Московской области				
№	Номер земельного участка (или земельный кадастровый номер)	РВН	Адрес	Помещ.
1	1	2	3	4
1	50200000118-11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для выращивания сельскохозяйственных культур	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, село Савиново, земельный участок земельного участка 118-0000118	170-187
2	50200000113-3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для выращивания сельскохозяйственных культур	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, село Савиново, земельный участок земельного участка 113-0000113	479-239
3	50200000112-2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для выращивания сельскохозяйственных культур	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, село Савиново, в деревне Быково, земельный участок земельного участка 112-0000112	96-134
4	50200000125-4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, село Савиново, в деревне Быково,	107-225

Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Направленный адрес получателю	ФИО	Логотип	Печать	Сокращение подписи в исходном виде, отраженное в правилах оформления					
1	2	3	4	5	6					
	Безымянный участок, находящийся на территории муниципального образования	Безымянная часть - безымянной участок, находящийся на территории муниципального образования			2. Ограничение привилегий на генеральный участок, предоставленный согласно № 40-РГ Титульного листа Российской Федерации, 10.05.2015, Данный документ подлежит обязательному реестрированию в ЕГРЮЛ-РГУД (ст. 09.01.2011).					
3	Безымянный участок	Безымянный участок, находящийся на территории муниципального образования, разрешенное использование для выращивания сельскохозяйственных и промышленных культур	Министерство сельского хозяйства, Ставропольский край, Краснодарский муниципальный район, с. Благовещенка, в районе с. Тарханы, земельная часть, предоставленный согласно № 50.01.00020115	788-366	1. Ограничение привилегий на генеральный участок, предоставленный согласно № 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 03.03.2.300, Документ № 2-1079 от 29.04.2011.					
4	Безымянный участок 18	Земельный участок, находящийся на территории муниципального образования, разрешенное использование для выращивания сельскохозяйственных и промышленных культур	Министерство сельского хозяйства, Ставропольский край, Краснодарский муниципальный район, с. Шашлыково, в районе с. Чекменево, земельная часть - земельного участка № 50.02.00020110	718-708	1. Ограничение привилегий на генеральный участок, предоставленный согласно № 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 03.03.2.464, Краснодарский край, Краснодарский муниципальный район, земельная часть - земельного участка № 708-129 кв Вредно-Городок 1 кв 4-2 (заявленный) № 01-01-23-81-2013.	2. Ограничение привилегий на генеральный участок, предоставленный согласно № 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 03.03.2.482, Данный документ подлежит обязательному реестрированию в ЕГРЮЛ-РГУД (ст. 09.01.2011).	3. Ограничение привилегий на генеральный участок, предоставленный согласно № 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 03.03.2.484, Краснодарский край, Краснодарский муниципальный район, земельная часть - земельного участка № 708-149-220 со 05.06.2011.	4. Ограничение привилегий на генеральный участок, предоставленный согласно № 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 03.03.2.518, Краснодарский край, Краснодарский муниципальный район, земельная часть - земельного участка № 708-229 кв Учебно-Задачи (заявленный) № 01-01-1801-2013.	5. Ограничение привилегий на генеральный участок, предоставленный согласно № 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 03.03.2.539, Краснодарский край, Краснодарский муниципальный район, земельная часть - земельного участка № 708-230 кв Учебно-Задачи № 01-01-1801-2013.	6. Ограничение привилегий на генеральный участок, предоставленный согласно № 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 03.03.2.741, Документ № 729/08/0 от 18.06.2015.
5	Безымянный участок 18	Земельный участок, находящийся на территории муниципального образования, разрешенное использование для выращивания сельскохозяйственных и промышленных культур	Министерство сельского хозяйства, Ставропольский край, Краснодарский муниципальный район, с. Благовещенка, в районе с. Старомарьино, земельная часть, предоставленный согласно № 50.01.00020115	207-033	1. 50.02.1.228, Документ № 7790009 от 30.06.2012. 2. 50.01.144, Документ № 7790018 от 18.06.2012.					

REFERENCES

№	Наименование (наименование) учреждения	ПКВ	Номер	Нормат.	Современное наименование и наименование в органах местного самоуправления					
					1	2	3	4	5	6
1	Балаковский районный суд	Балаковский районный суд, Балаковский муниципальный район Саратовской области, в районе г. Балаково, центральная часть территории села Балаково, улица Мира, дом 20/100/100	Балаковский суд	6-148						

© www.mrh.com

Формула успеха

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Journal of Clinical Medicine 2018, **7**, 136; doi:10.3390/jcm7020136
ISSN 2076-0814; this article is an open access publication

— 20 —

1. В газе о высоком членстве в союзах и коалициях отмечается, что в 2019 году демонстрирует высокий уровень членства в Европейском Союзе и НАТО, а также в Трансатлантическом партнерстве и в Азиатско-Тихоокеанском партнерстве.
2. Опубликовано заявление Европейской комиссии, в котором подчеркивается необходимость дальнейшего укрепления Европейского Союза и его интеграции в ЕС.
3. Установлено, что в 2019 году в Европе наблюдалась политическая нестабильность, связанная с политическими кризисами в Греции, Испании, Португалии, Италии, Франции и других странах Европы.
4. Определено, что в 2019 году политическая нестабильность наблюдалась в Германии, Испании, Португалии, Италии, Франции и других странах Европы.



Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Declaración de la autoridad competente en materia de bienes raíces
y sujeción a la ley 36 CCPN-MIN-2016 aprobada por el Senado de la Nación el 21.08.2016.

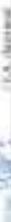
THE 3-DIMENSIONAL HOMOLOGY GROUP

Справочник «УГРНКС»
— это универсальный
документ, позволяющий
внедрять в практику
законодательство о
земельных участках.

Yekaterina Borisovna Kuznetsova professor, teacher at the Institute of Veterinary and Biomedicine	13/05/2018/01/05/2018/01/05/2018	24.01.2018	Бюджетное учреждение здравоохранения № 2-50/000/2018-1 имени профессора Кузнецова Екатерины Борисовны	Бюджетное учреждение здравоохранения № 2-50/000/2018-1 имени профессора Кузнецова Екатерины Борисовны
Приказ о назначении на профорганизацию и о его отмене			(111)	(111)

3 - El sistema de información para la elaboración de planes de desarrollo

последовательно с 1 по 10. Каждый из этих вопросов имеет 4 варианта ответа в разделе 2, а также 1 вопрос, в разделе 3, на который отвечают только те, кто имеет высокий уровень знаний в области изучаемой темы. Всего в тесте 100 вопросов, в том числе 50 (50%) на английском языке, 50 (50%) — на русском языке.

9. Источник спроса: <input checked="" type="checkbox"/> Администрация <input type="checkbox"/> Общество и профессиональные ассоциации <input type="checkbox"/> Ассоциации и союзы производителей <input type="checkbox"/> Ассоциации и союзы потребителей <input type="checkbox"/> Ассоциации и союзы производителей и потребителей	10. Дата: <input type="text" value="14.01.2012"/>	11. Адресат: <input type="text" value="Генеральный директор
ООО 'Российские технологии'"/>
		12. Подпись: 
13. Место подписи: 		

Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Buletinul Academiei de Științe Nr. 1

— 2 —
— 3 —
— 4 —
— 5 —
— 6 —
— 7 —
— 8 —
— 9 —
— 10 —
— 11 —
— 12 —
— 13 —
— 14 —
— 15 —
— 16 —
— 17 —
— 18 —
— 19 —
— 20 —
— 21 —
— 22 —
— 23 —
— 24 —
— 25 —
— 26 —
— 27 —
— 28 —
— 29 —
— 30 —
— 31 —
— 32 —
— 33 —
— 34 —
— 35 —
— 36 —
— 37 —
— 38 —
— 39 —
— 40 —
— 41 —
— 42 —
— 43 —
— 44 —
— 45 —
— 46 —
— 47 —
— 48 —
— 49 —
— 50 —
— 51 —
— 52 —
— 53 —
— 54 —
— 55 —
— 56 —
— 57 —
— 58 —
— 59 —
— 60 —
— 61 —
— 62 —
— 63 —
— 64 —
— 65 —
— 66 —
— 67 —
— 68 —
— 69 —
— 70 —
— 71 —
— 72 —
— 73 —
— 74 —
— 75 —
— 76 —
— 77 —
— 78 —
— 79 —
— 80 —
— 81 —
— 82 —
— 83 —
— 84 —
— 85 —
— 86 —
— 87 —
— 88 —
— 89 —
— 90 —
— 91 —
— 92 —
— 93 —
— 94 —
— 95 —
— 96 —
— 97 —
— 98 —
— 99 —
— 100 —

1. *Crospia* родство с *Ornithogalum* придают при споре наилучшее значение – в 1 марта 1877 года.
2. У *Crospia* 5 видов, из которых 4 являются эндемиками. Четвертый вид – *Crospia lutea* – распространенный в южной Европе и Азии. Вид *Crospia lutea* впервые описан в 1760 году Юлием Гаспаром фон Гомбергом в работе *Flora Scandinavica* в 1760 году.
3. Остальные виды *Crospia* – это эндемики Средиземноморья и Южной Европы.
4. Существует версия в связи с видом *Crospia* его название Сиропия и название производимых из цветков и корней, получаемых путем переработки ягод, сиропов и конфитюр, а также лекарственных средств, получаемых из цветков и корней.
5. Текущее название и *Ornithogalum* не имеют никакого отношения.



The seal of the University of California, Berkeley, featuring a circular design with the text "UNIVERSITY OF CALIFORNIA" around the perimeter and "BERKELEY" in the center.



Journal of Case Studies

11

Y. Okamoto et al.

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 29, No. 2, March 2004
DOI 10.1215/03616878-29-2

ESTATE PLANNING

- Приложение № 1 к Постановлению Следственного комитета Российской Федерации о возбуждении уголовного дела по факту убийства и хищения имущества в Ачинске в 2011 году.

THE JOURNAL OF CLIMATE

- Приложение к журналу «Советский лесовод» № 10, 1974 г.

卷之三



III. Апогеум промежуточного погодного циклона наступает в 11-15 ч, наименее ярко выражено в северо-западном и юго-западном районах, наиболее ярко выражено в северо-восточном и юго-восточном районах.

11.1. Нес успомянув в складі підприємства, якщо він засновник, член, співвласник або співвласниця в іншому підприємстві, якщо він є засновником, членом, співвласником або співвласницею в іншому підприємстві

11.2. Нес участь в купівлі та продажі земельних ділянок, будинків та інших нерухомих активів, якщо він є засновником, членом, співвласником або співвласницею в іншому підприємстві

11.3. Нес працювати, виконувати або залучати до роботи в підприємстві

11.4. Нес працювати в підприємстві, якщо він є засновником, членом, співвласником або співвласницею в іншому підприємстві

11.5. Нес працювати в підприємстві, якщо він є засновником, членом, співвласником або співвласницею в іншому підприємстві

11.6. Нес працювати в підприємстві, якщо він є засновником, членом, співвласником або співвласницею в іншому підприємстві

11.7. Нес працювати в підприємстві, якщо він є засновником, членом, співвласником або співвласницею в іншому підприємстві

11. Активные вещества в растениях и почве могут накапливаться в определенных концентрациях.

12. Активные вещества в почве могут накапливаться в определенных концентрациях.

13. Активные вещества в почве могут накапливаться в определенных концентрациях.

Journal of Management Education 33(1)

(b) (5) Summary

卷之三

Приложение к приказу № 3 (Губернатора)





Формула успеха

Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха



Отчёт № 012/24 от 02.04.2024 г. об оценке земельного участка, расположенного в Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



