

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.

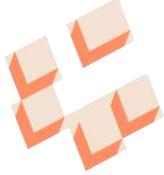
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № № 21-000-1-00977, предоставлена Банком России 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 № 104/24

об оценке рыночной стоимости земельных участков (4 ед.) для
сельскохозяйственного производства, входящих в состав
имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда
«Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 19.11.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 19.11.2024 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	5
1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1. Сведения о Заказчике.....	12
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора.....	12
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	12
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
5.2. Сведения о независимости оценщика	13
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
6.1. Специальные допущения	14
6.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными	14
6.3. Прочие допущения	15
6.4. Ограничения оценки.....	15
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	17
7.2. Используемая терминология	18
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.1. Идентификация объекта оценки	23
8.2. Описание местоположения объекта оценки	23
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	27
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	28
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	32
9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области.....	32
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	55
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	57
9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки ⁵⁹	
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	60
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	63
11.1. Рыночный (сравнительный) подход	67
11.2. Доходный подход	68
11.3. Затратный подход	70
11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	71
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	82
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	83

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	85
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	85
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	85
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	92

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 73/24 от 19.11.2024 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 (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
50:05:0020110:343	Не применялся	Не применялся	1 269 000
50:05:0000000:87397	Не применялся	Не применялся	2 477 000
50:05:0000000:87398	Не применялся	Не применялся	3 363 000
50:05:0000000:87399	Не применялся	Не применялся	2 191 000

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

9 300 000 (Девять миллионов трехста тысяч) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:05:0020110:343	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	159 232	1 269 000
2.	50:05:0000000:87397	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	310 716	2 477 000
3.	50:05:0000000:87398	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	421 828	3 363 000
4.	50:05:0000000:87399	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	274 775	2 191 000

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 б 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 оценимой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 73/24 от 19.11.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оценимой 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 таких, 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.

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 (4 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 зарегистрированы обременения 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 и чистых активов акционерного 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.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022). • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	19.11.2024 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	19.11.2024 г. – 19.11.2024 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"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. 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 организациях 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, помещ. 561
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. СВЕДЕНИЯ О 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-uspekh@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 професиональной 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» № 036018-3 от 27.06.2024 г., срок действия аттестата заканчивается 27.06.2027 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, представленных 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;

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
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.

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
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.

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. 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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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.

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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 равносовенную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

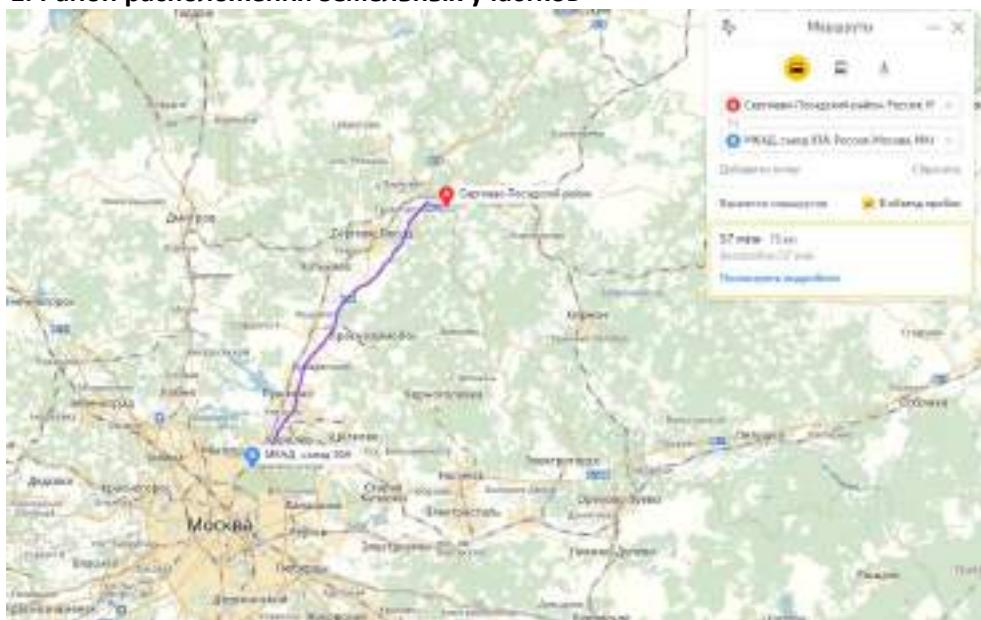
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0020110:343	159 232
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87397	310 716
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87398	421 828
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87399	274 775

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>)

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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Сергиево-Посадский муниципальный район - муниципальное образование в Московской области России. Сергиев Посад – крупный административный, промышленный, научный, культурный и туристический центр Подмосковья.

Сергиево-Посадский район расположен на северо-востоке Московской области и занимает выгодное экономико-географическое положение (70 км от столицы России - г Москвы). Через территорию района проходит автотрасса, связывающая столицу России с севером страны, а также третье бетонное кольцо, обеспечивающее выход на все федеральные дороги минуя МКАД. Административный центр - г. Сергиев-Посад является крупным железнодорожным узлом, обеспечивающим железнодорожное сообщение со всеми регионами России. В районе построен и действует крупнейший в Московской области таможенный терминал, через который проходят грузы известных международных корпораций для многочисленных российских клиентов.

Население района – 231 тыс. человек, в том числе 182 тыс. живет в городах и поселках городского типа (79%). Население г. Сергиев Посад составляет 111.2 тыс. человек.

Площадь района составляет 2025 км². Район граничит с Щёлковским, Пушкинским, Дмитровским и Талдомским районами Московской области, а также с Владимирской областью. Основные реки – Кунья, торгоша, Воря, Веля, Кубжа, Дубна.

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 сельхозугодиями, 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 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

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

Показатель	Параметры	
	существующие	реально оптимальные*
* 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)		

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	
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 Маросейка, 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., Сергиево-Посадский 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	Ярославское шоссе
Расстояние от МКАД, км	74 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)

Характеристика	Показатель
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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	Документ и реквизиты
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0020110:343	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.11.2024
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87397	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.11.2024
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87398	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.11.2024
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор	50:05:0000000:87399	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.11.2024

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 ОБЪЕКТА⁴

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.

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июль 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,8
6.	Производство сельского хозяйства – 873,3 млрд руб.	-0,3	+2,0
7.	Строительство (объём СМР) – 7 865,7 млрд. руб.	+8,7	+3,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв.м.	+7,5	+3,4
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 299,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,9
10.	Грузооборот транспорта – 3 225,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,3
11.	Оборот розничной торговли – 30 561,8 млрд. руб.	+6,4	+8,4
12.	Объем платных услуг населению – 9 680,1 млрд. руб.	+4,4	+3,8
13.	Оборот общественного питания – 1 832,1 млрд. руб.	+10,2	+5,5
14.			
15.	Инфляция, % - промышленная	+4,0	+17,1
	- потребительская	+5,9	+9,1

(изменение в рублях)

№		23/22г., %	Янв-май 24/23, %
		24/23г., %	24/23г., %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
		01.06.24	24/23г., %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24	+23,4	+22,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+24,8
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.24	+23,9	+18,3
19.	Международные резервы (ЗВР), на 30.08.24г.: 613,5 млрд. долл. США	-1,7	+5,1
20.	Фонд национального благосостояния на 01.08.24г.: 12,278 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 142,22 млрд. долл. США	-11,8	-7,8
21.	Государственный внешний долг, на 01.08.24г.: 53,5 млрд. долл. США	0,0	-4,8
	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 29.07.24г., %	+6,25	+18,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	61,91	89,82
24.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	72,22

⁴ Источник информации: <https://www.statietl.ru/arkhiv-analizov>

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки).

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается 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 сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса 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 и

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» региональных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, геополитические противоречия и конфликты показали 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 рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, 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, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные 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.

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 жилищного строительства.

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.⁵ 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.	285,6	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.

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

⁵<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/>

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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.⁶) 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;
- местечко.

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.

⁶ <http://docs.cntd.ru/document/537930518>

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 автомагистралям²⁰

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-rynska-podmoskovnya>) 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;
- свыше 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%.⁷

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.

⁷ <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

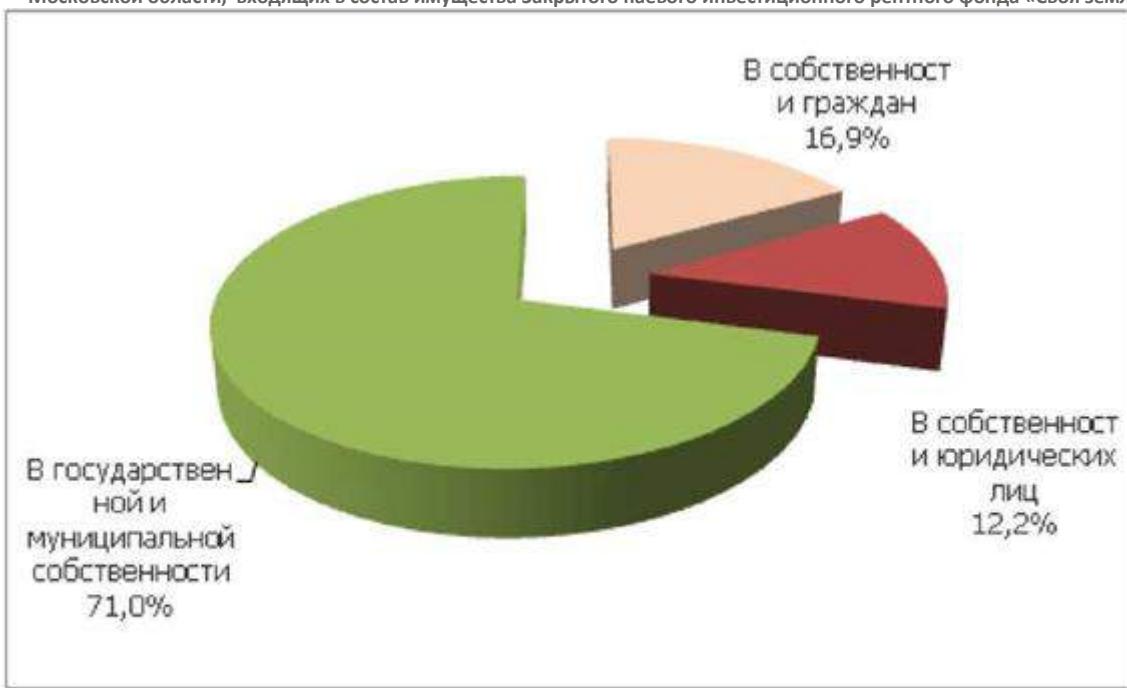


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

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.

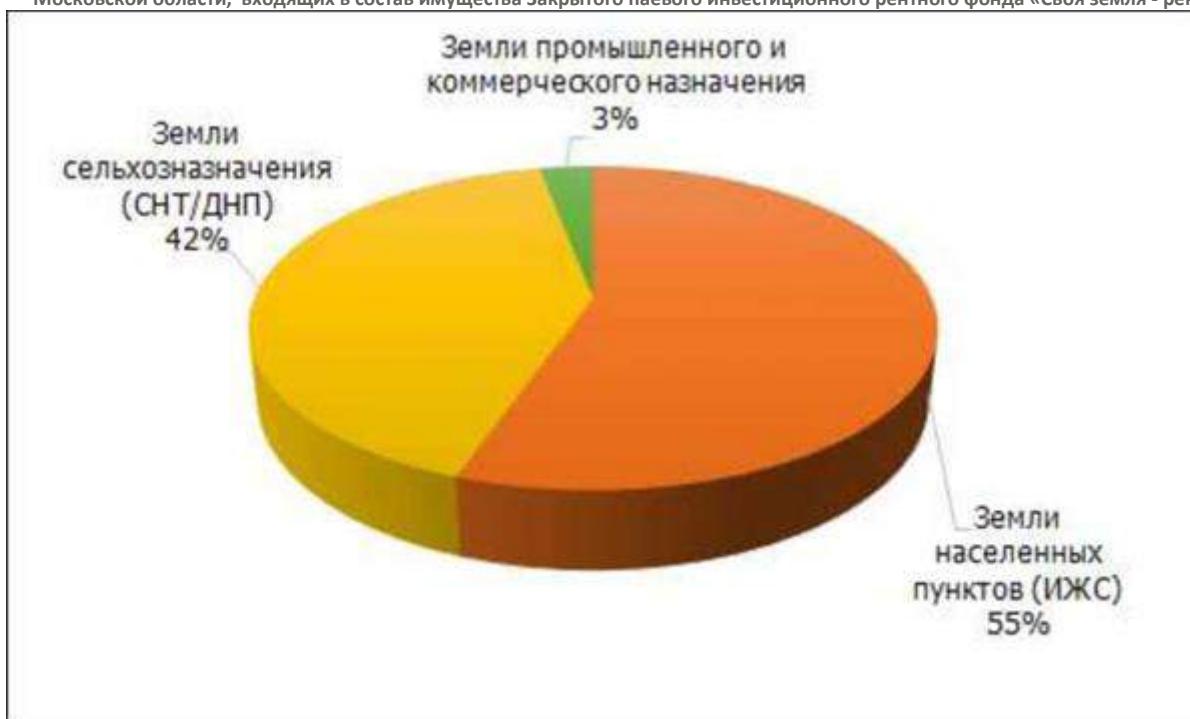


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

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.

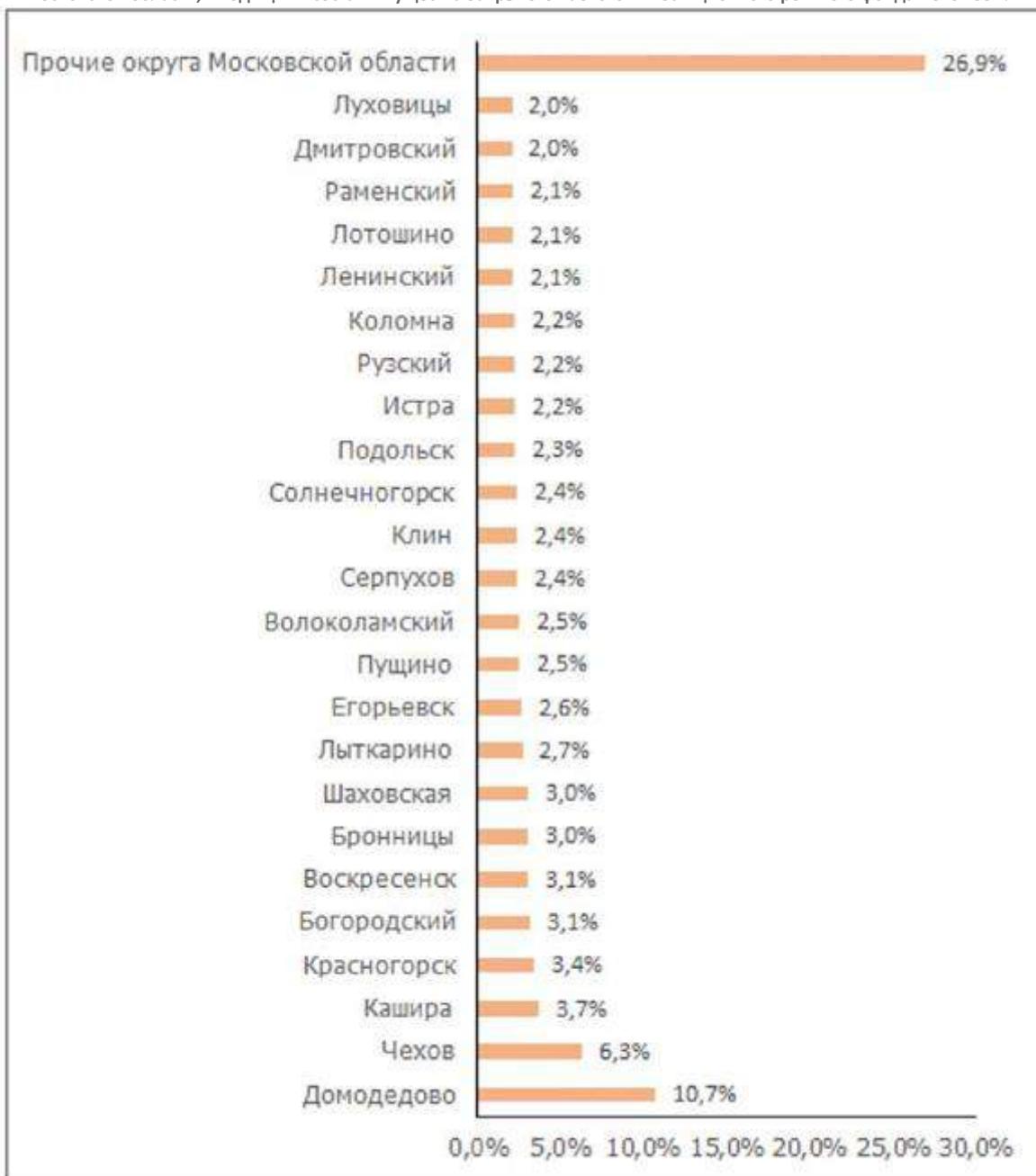


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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.

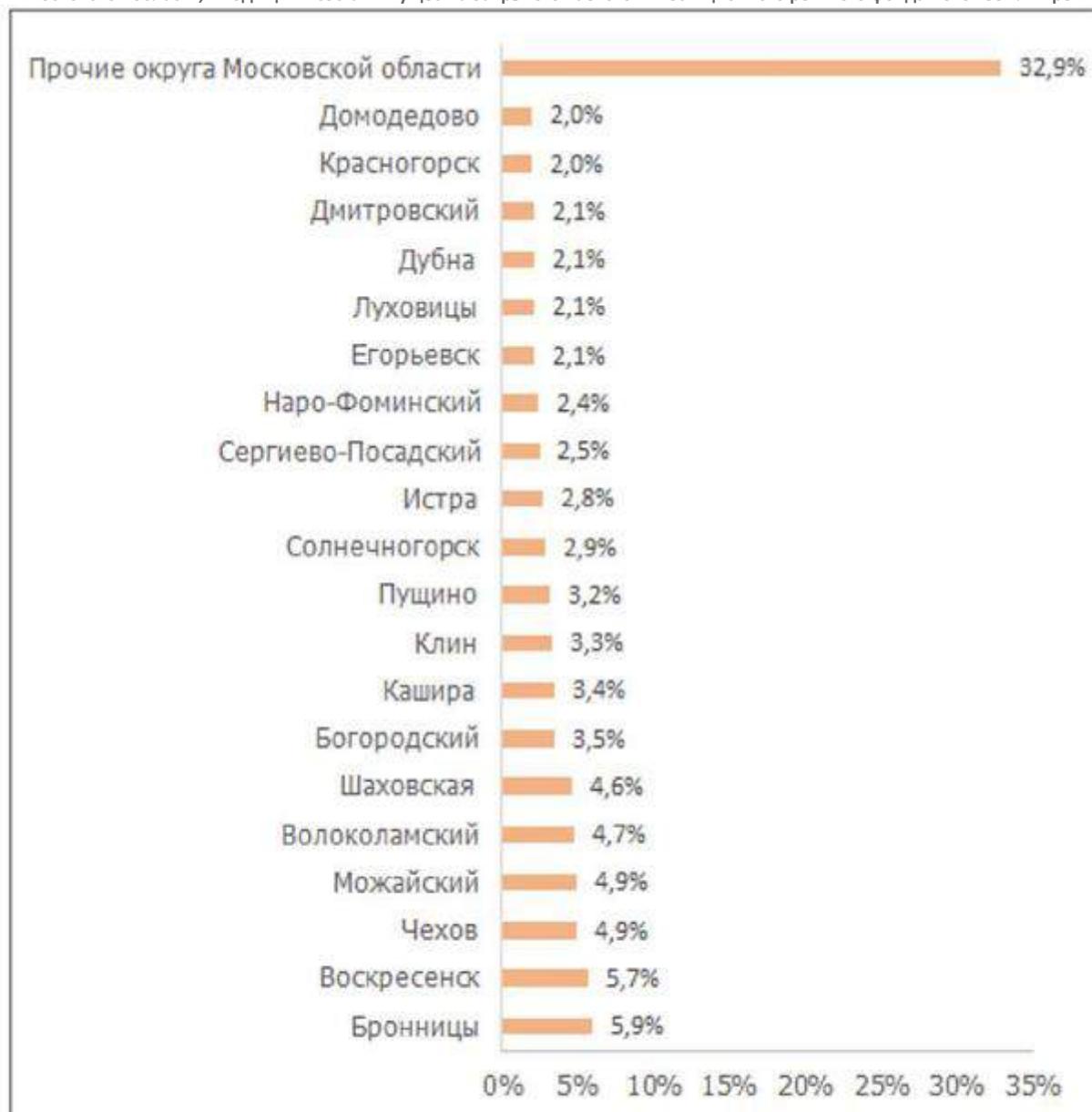


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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.

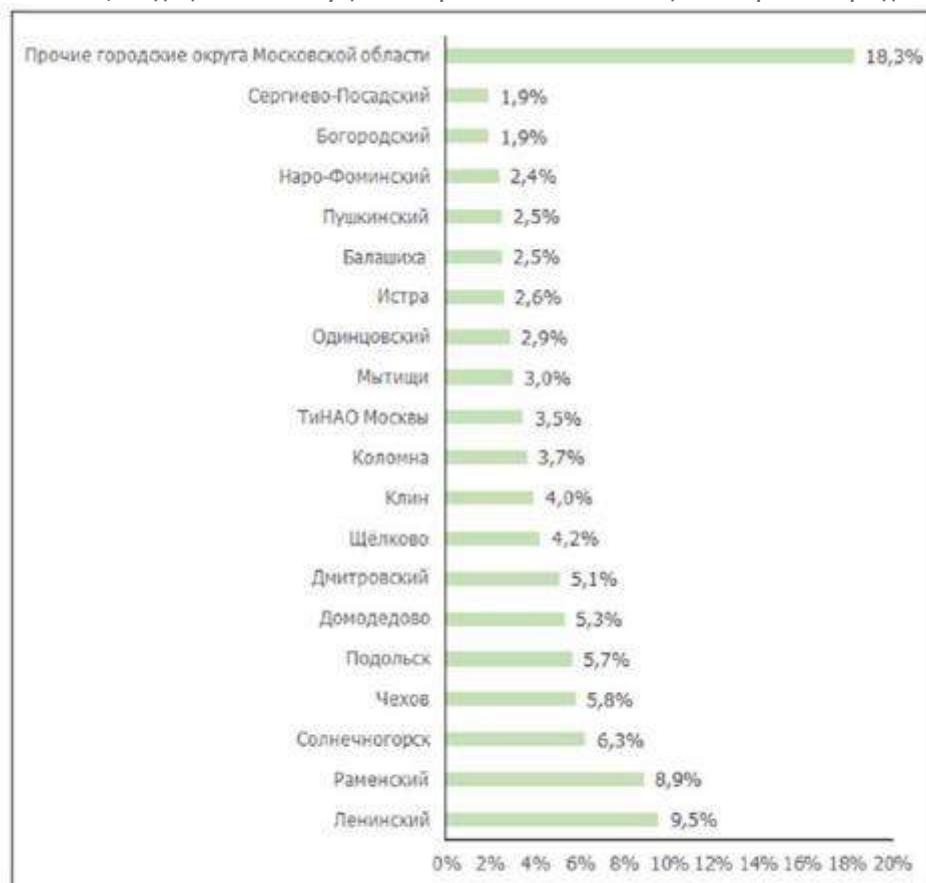


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

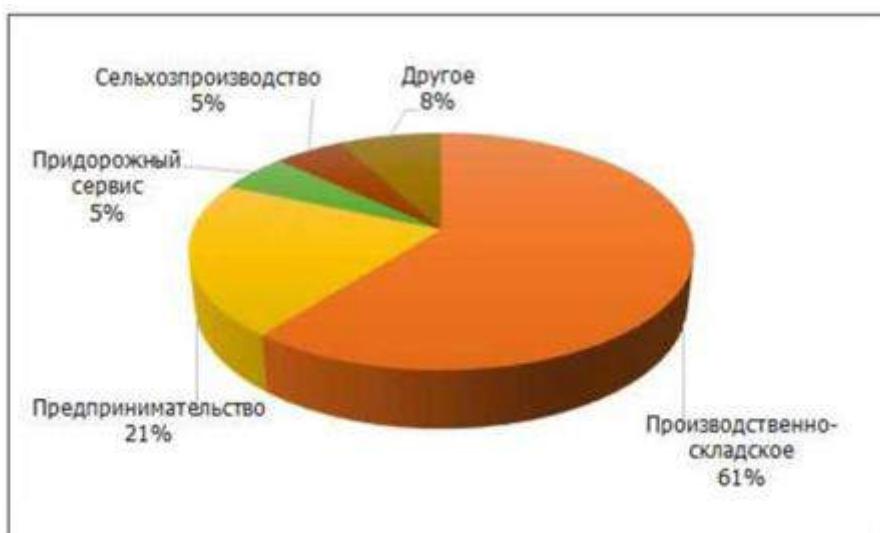


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

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.

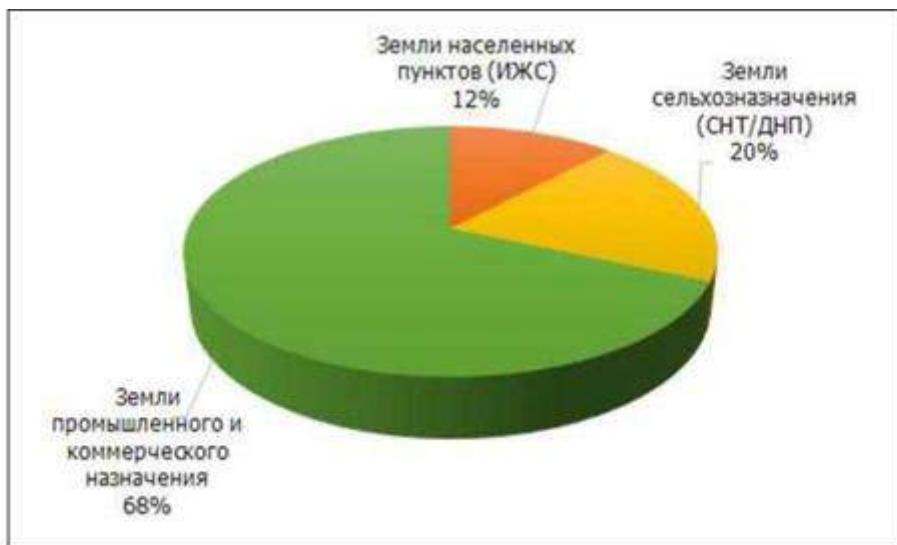


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

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.

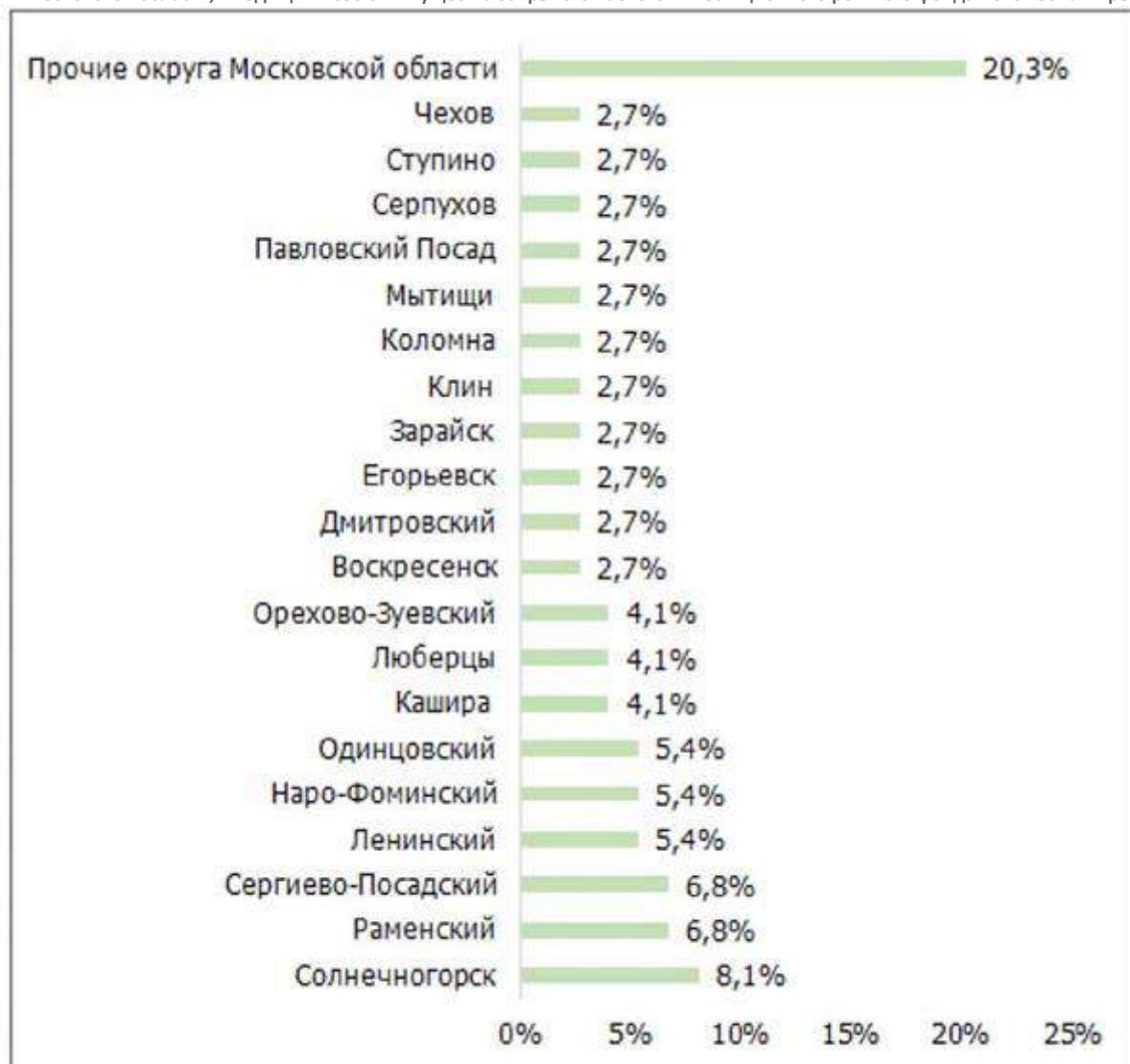


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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%.

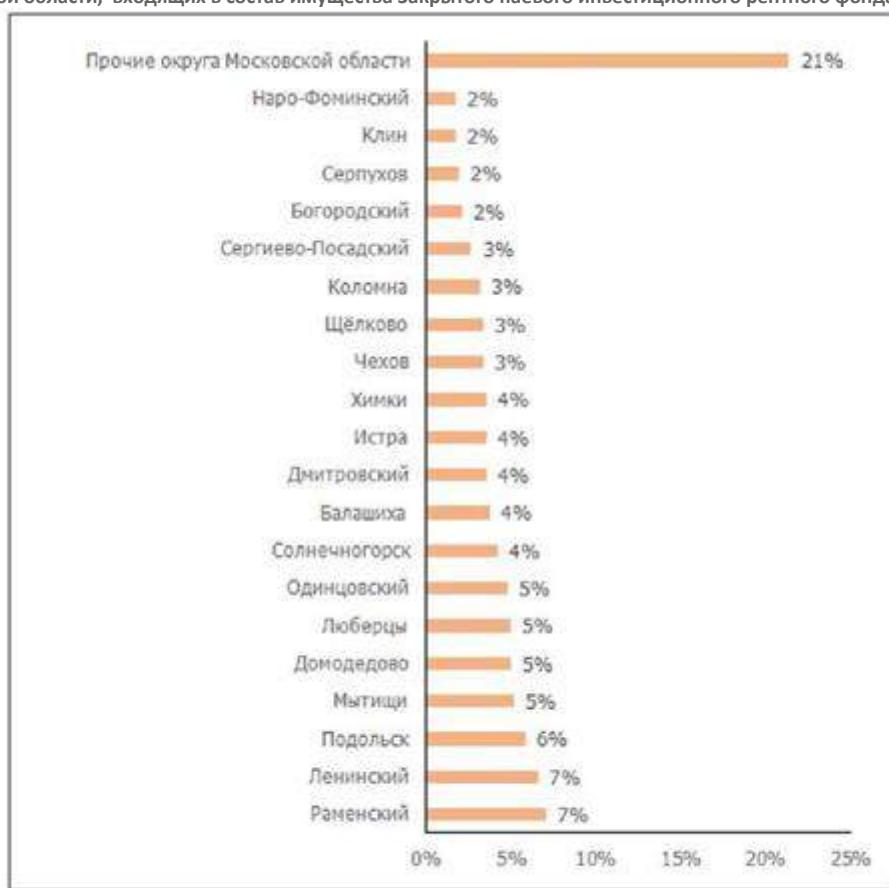


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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%.

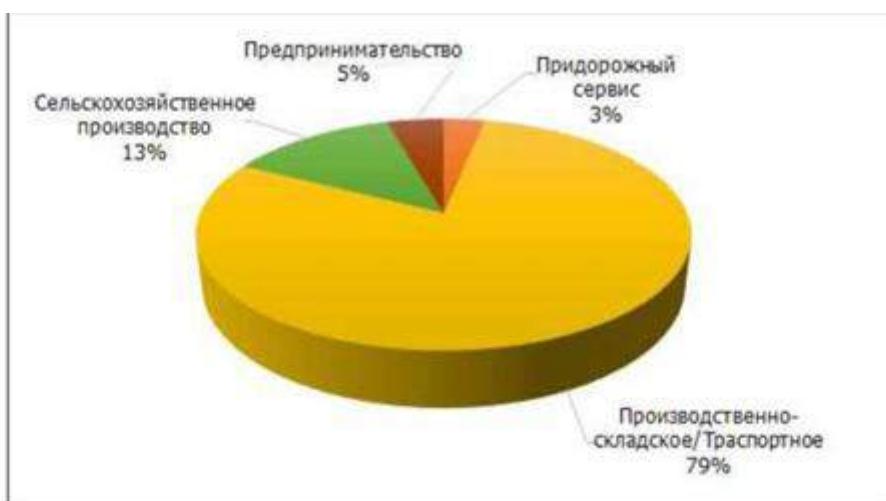


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

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
Новорязанское ш.	До 30 км	333 697	340 321	2,0 %
	31-60 км	144 763	152 128	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.⁸

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. м⁹ до 15,1 тыс. руб./кв. м¹⁰;
- для сельскохозяйственного производства - от 16 руб./кв. м¹¹ до 1300 руб./кв. м¹²;
- для размещения объектов придорожного сервиса - от 900 руб./кв. м¹³ до 25,3 тыс. руб./кв. м¹⁴;
- для предпринимательства - от 2143 руб./кв. м¹⁵ до 56,25 тыс. руб./кв. м¹⁶;
- для ИЖС и ЛПХ - от 180 руб./кв. м¹⁷ до 153,2 тыс. руб./кв. м¹⁸;
- для садоводства и дачного хозяйства - от 35 руб./кв. м¹⁹ до 20 тыс. руб./кв. м²⁰.

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 год²¹ до 19,2

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

9 https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_1149_ga_promnazncheniya_2181902274

10 https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnazncheniya_2121919879

11 https://www.avito.ru/luhovitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1790ga_promnazncheniya_2418056977

12 https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnazncheniya_2441915553

13 https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_promnazncheniya_2415410183

14 https://www.avito.ru/balashihha/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnazncheniya_2337613392

15 https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnazncheniya_2154886562

16 https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_promnazncheniya_2429326087

17 https://www.avito.ru/ozyery/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2417006942

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

19 https://www.avito.ru/ozyery/zemelnye_uchastki/uchastok_7650ga_snt_dnp_2191521445

20 https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2458255609

21 https://www.avito.ru/beloomut/zemelnye_uchastki/uchastok_14967_ga_snt_dnp_2206797467

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» тыс. руб./кв. м в год²².

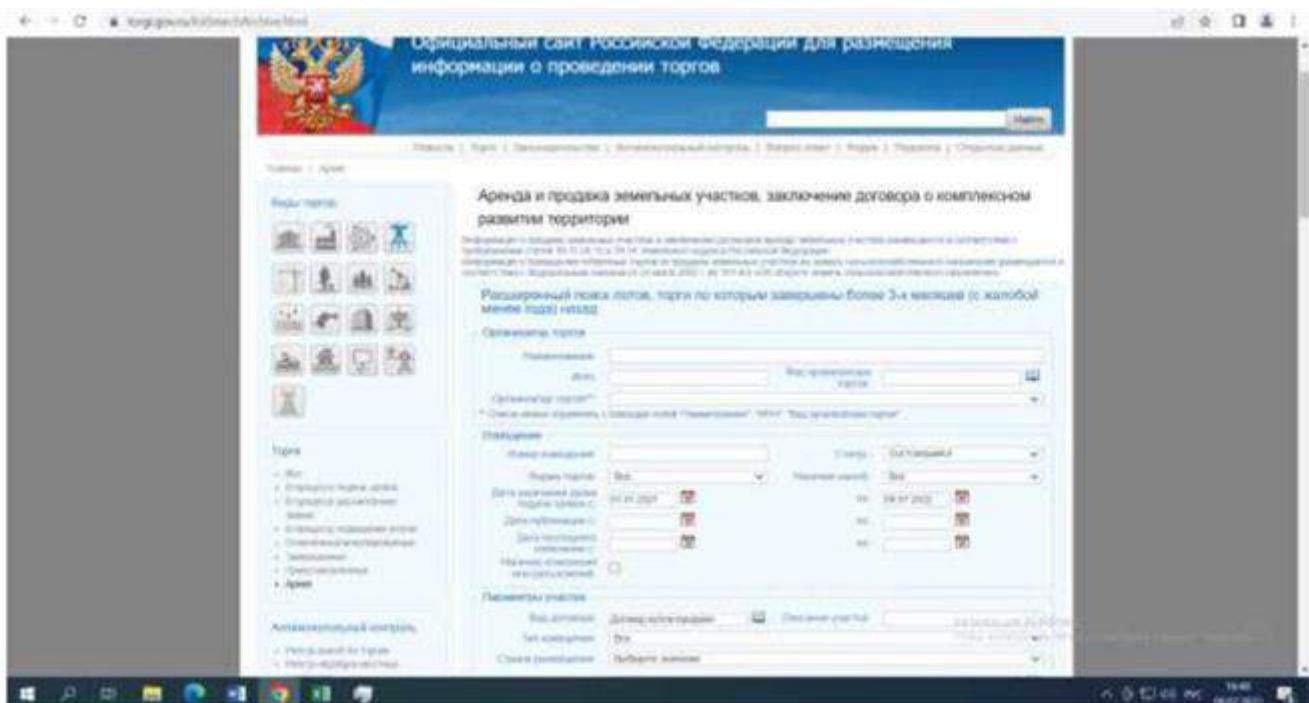
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

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.



22 https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_1sot._promnazncheniya_2461322435

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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.



Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации

Государственное бюджетное учреждение
«Национальный центр геодезии и картографии»

Базы

- Стартовые базы леса
- Стартовые базы земель
- Топо
- Гидрологические базы
- Геодезические базы
- Геодезический кадастровый план
- Геодезический план
- Геодезическая съемка
- Адреса

Административный контроль

- Проверка открытия
- Проверка подтверждения
- РПЗ земель
- Проверка подтверждения на включение в кадастровые документы
- Проверка подтверждения

Основная информация

- Проверка извещений о землях
- Проверка извещений о землях

Соединение информации

- Соединение с картами
- Соединение с картами
- Проверка извещений о землях
- Проверка извещений о землях

Справочник участков

* Помощь в работе / Национальный центр геодезии и картографии / Модуль Национального центра

Участок в кадастре

Идентификатор участка	БИ	Статус	Составленная
Дата поступления заявки на землю	01.07.2012	Проверка земель	Нет
Дата подтверждения		Проверка земель	Нет
Дата подтверждения заявки на землю		Проверка земель	Нет
Изменение кадастрового плана земель		Проверка земель	Нет

Параметры участка

Назначение	Домашний участок	Описание участка	
Тип земельного участка	Земля		
Срок разрешения	Выбор из меню		
Максимальное количество земель	Максимум 0		
Назначение земельного участка	Домашний участок		
Вид земельного участка	БИ	Подчинение	Нет
Назначение земельного участка	Домашний участок		
Срок разрешения земельного участка	Выбор из меню		
Признак земельного участка	Нет	Признак земельного участка	Нет
Назначение земельного участка	Домашний участок		
Срок разрешения земельного участка	Выбор из меню		
Признак земельного участка	Нет	Признак земельного участка	Нет

Сохранить

Сохранить и закрыть

Перевод

Создать

Создать и закрыть

Создать новый

Создать и закрыть

Архив: найдено потоков 272

Справочник земель	Справочник земель	Основные данные земельного участка	Земельное владение	Признак земельного участка
Справочник земель	Справочник земель	Основные данные земельного участка	Земельное владение	Признак земельного участка

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
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.

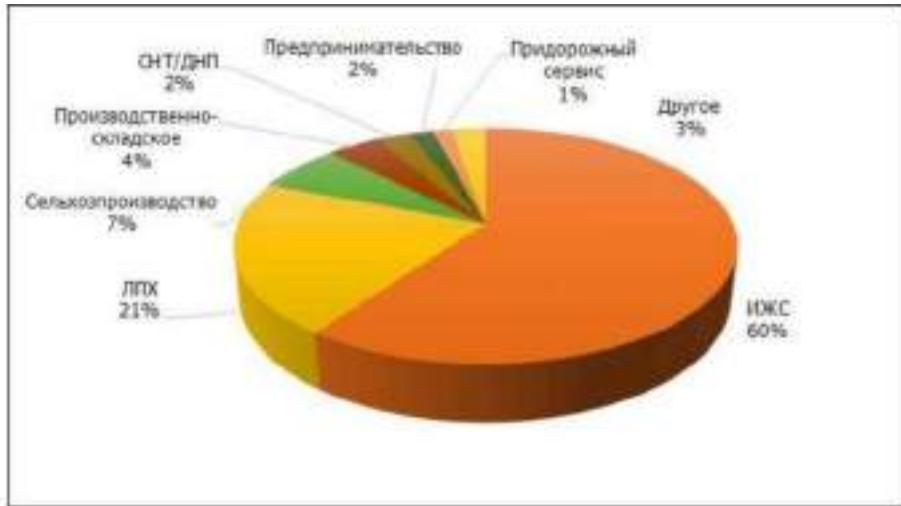


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

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

- для индивидуального жилищного строительства 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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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.²³ 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).²⁴

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.²⁵

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА).²⁶ В марте 2022 г. АКРА подтвердило кредитный

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

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

25 <https://asi.ru/government officials/rating/>

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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» рейтинг Московской области на уровне AA+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне AA+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной экономики, стабильными бюджетными показателями и умеренно низкой долговой нагрузкой при высоком уровне ликвидности бюджета.

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 всей страны, поскольку создает и спрос, и предложение.²⁷

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.²⁸

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», «Коммерсантъ» 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. Стернича, 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

²⁷ <https://fbss.ru/peredel-rvnska-chto-budet-s-kommercheskoi-nedvizhimostiu/proekt/>

²⁸ <https://www.rbc.ru/business/08/04/2022/624eaacd9a7947ac47e8efdd>

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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/suburban/165263729/	916 653-48-55	Московская область, Воскресенский район, Зеленая миля СНТ	53	Новорязанское	17,15	9 000
2	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/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_mikhailov/	8 (495) 772-76-58	Михеево, Воскресенский район, Московская область	53	Новорязанское	11,1	1 720
8	https://www.cian.ru/sale/suburban/294516957/	89057182854	Сергиево-Посадский городской округ, Былино деревня	90	Дмитровское	37	3 243
9	https://www.cian.ru/sale/suburban/279350650/	89153485359	Сергиево-Посадский городской округ, Самотовино деревня	104	Дмитровское	22,59	5 312
10	https://www.cian.ru/sale/suburban/254802702/	89660592910	Сергиево-Посадский городской округ, Шапилово деревня	57	Ярославское	25	3 880
11	https://www.cian.ru/sale/suburban/219173370/	89164857992	Сергиево-Посадский городской округ, Самотовино деревня	104	Дмитровское	48,72	1 026

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Источник информации	Контакт	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за сотку, руб.
12	https://www.cian.ru/sale/suburban/282493775/	89667440535	Сергиево-Посадский городской округ, Шепелево деревня	108	Ярославское	41	1707
13	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/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 для земельных участков в городах России, и границы доверительны

Класс объектов	Акти
	Среднее
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%

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Дата продажи

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года 1

Система «Федеральная служба по труду и занятости» (Платформа) является участником информационной системы ТИ ТР (МЭРТ)

¹ Гайдуков, для которого «Богатыри» олицетворяют борьбу с иноземцами за отечество.

Многу виконав СтартРест на залізничних вузлах розташованих за межами території України.

№	Объекты недвижимости	Нижний предел	Верхний предел	Прием заключения №	Пороги № ¹		
					Группа	Группа	Группа
1	Земельные участки, находящиеся в собственности юридических лиц, национальных и общественных организаций (организаций и структурных подразделений)	2	8	3	4	5	6
1	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства, или садоводства	2	13	7	9	11	11
1	Земельные участки категорий промышленности, транспорта, связи и иного отраслевого назначения, в том числе участков земель национальных газопроводов, предназначенные для размещения промышленных объектов и объектов инфраструктуры	6	25	11	9	12	21
1	Земельные участки категорий земельного фонда, изымаемые из земельного фонда, общих пользований, земельного фонда и земельных участков, находящихся под земельными коммуникациями, которые требуют для данных сооружений и для транспорта	8	26	15	11	18	26

1100-0700-000

1. Сроки продажи определяются по срокам включения объектов в отчетный показатель при выборке на основе мер объектов в различных регионах Российской Федерации. Срок действия нормативных документов и санитарных правил определяется сроком действия соответствующих нормативных документов.

2. При дистанционном архитектурном и обосновании земельных участков, способа земельного участка может быть зафиксировано время в рабочем:

 - краиной границы - застравленный рисунок объекта, расположенного на плате, настенных панелиях или транспортной графике, изображение земельной и земельной инфраструктуры;
 - время фактического выборки - объекты изображены позднее и искажены качества (по местоположению, наименности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объектов земельного участка с предположением объектов недвижимости Российской Федерации, находящихся на земельном участке, на который характеризует рыночной стоимостью: когда на них, сроки сдачи.

По спросу, имеющие местоположение на территории сформированы группы земельных участков и приведены в таблице 1. Установлено в 02.06.2023 г.

 - «городской» город Москва в пределах МКАД, Земельные и городские территории Москвы, Балашиха, Королев, Щелково, Красногорск, Лобня, Митино, Рогачево, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах РАД: г. Сестрорецк и южного берега Финского залива;
 - «районные» областные уезды включают в себя администрации и их города, селения, расположенные в пределах 20 км к юго-западу от регионального центра: территории Москвы и земель Московской области, не включая в А-группу, а также города Егорьевск, Обнинск и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не включая в А-группу, а также земельные участки, прилегающие к территории;
 - «территория», оставляемая пределами населенных пунктов Российской Федерации, не включая в А-группу и Б-группу, а также земельные участки прилегающие территории.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 8 до 26 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

Данные для корректировки цен земельных участков ⁷ в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД									
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

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 различие в площади

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

Таблица 32

Земельный участок. Данные, усредненные по России ⁵		коэффициент					
		=1000	1500-	3000-	6000-	13000-	>35000
площадь участка, сотки	<1000	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1000-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,26	1,35
	6000-10000	0,68	0,79	0,90	1,00	1,11	1,23
	10000-25000	0,57	0,68	0,79	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,75	0,85	1,00	1,09

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.

Подъезд к участку		Асфальт, грейдер	Грунтовая... - 5 % Нет подъезда...- 10 %	Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" изд-во Техносфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
-------------------	--	------------------	---	--

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 торги, у торгование).
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 стоимостью 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.

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
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 действующих 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:

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» - для сельскохозяйственного производства.

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 V)»:

- 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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 котируемых ценах (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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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-

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультиликатор 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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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, принялшего 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

- 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 дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- 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).

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

30 Источники: Лоренс Дж. 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>)

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 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 считал 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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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:		
прифермерские	Силосные, кормовые корнеплоды, картофель на корм, культуры на зеленый корм (оимая 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, специфических 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,

³¹ <http://eclib.net/30/22.html>

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодиями, 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, дрвучленные 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
Содержание обменных оснований (Ca^{2+} , Mg^{2+}), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13	15 – 16
	5,0 – 6,2	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, – овощеводство 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.

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

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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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:

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

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

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

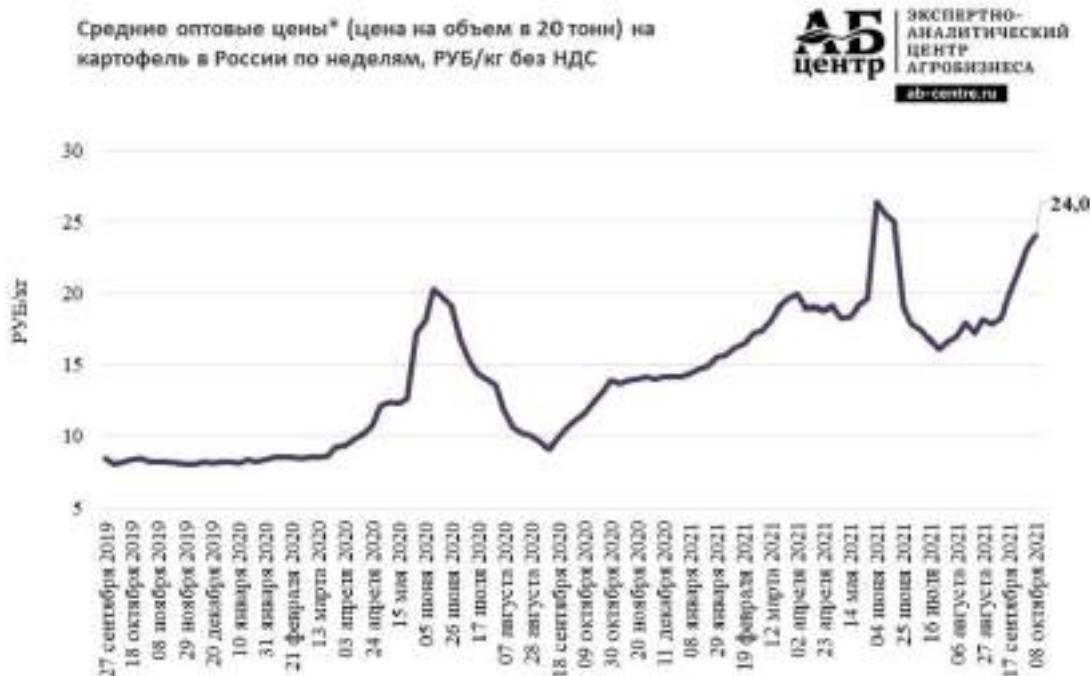
35 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозтзат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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



* – Выборка средних оптовых цен преимущественно опирается на регионы с наиболее высокими уровнями предложения (при этом, в выборке участвуют как регионы-производители, так и регионы-потребители). При расчете средней цене не учитывается давление со Дальневосточному ФО. Долямка цен на лаваше слабое опирается в основном на продукцию российского производства. Импортная продукция участвует в выборке в основном в период наиболее низкого предложения российской продукции (зимой).

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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



Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры

Цены на основные зерновые культуры 15.10.2021

источник: АГРОУНИВЕРСИТЕТ ЦЕНТР АГРОАНАЛИТИКИ

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 класс	пшеница 4 класс	пшеница 5 класс	роль продов.	ячмень Фуржк	кукуруза на зерно
ЦФО	16600-18000	16000-17600	16000-17000	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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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, %

П - 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, %

П - 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						34 440

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» продажи;

- 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 18,09% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)³⁸.



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

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» надбавки 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	18,09%
Надбавка за низкую ликвидность	22,61%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	43,20%

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	43,20%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	79 722,22
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	797,22

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
			стоимость за 1 сотку, руб.		
1.	50:05:0020110:343	1 592,32	797,22	1 269 429	1 269 000
2.	50:05:0000000:87397	3 107,16	797,22	2 477 090	2 477 000
3.	50:05:0000000:87398	4 218,28	797,22	3 362 897	3 363 000
4.	50:05:0000000:87399	2 747,75	797,22	2 190 561	2 191 000

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 величина справедливая стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

9 300 000 (Девять миллионов триста тысяч) рублей, не облагается НДС³⁹

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:05:0020110:343	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	159 232	1 269 000
2.	50:05:0000000:87397	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	310 716	2 477 000
3.	50:05:0000000:87398	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	421 828	3 363 000
4.	50:05:0000000:87399	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	274 775	2 191 000

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.

³⁹ 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

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. 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.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «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



Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





ПОДАРОК ОТ АГРОСИСТЕМЫ! Каждому объекту в отчёте получится дополнительная информация о земельном участке:

ЧАСТО ВОПРОСЫ

Земельный участок № 104/24/0000000554

Земельный участок № 104/24/0000000555

Земельный участок № 104/24/0000000556

Земельный участок № 104/24/0000000557

Земельный участок № 104/24/0000000558

Земельный участок № 104/24/0000000559

Земельный участок № 104/24/0000000560

Земельный участок № 104/24/0000000561

Земельный участок № 104/24/0000000562

Земельный участок № 104/24/0000000563

Земельный участок № 104/24/0000000564

Земельный участок № 104/24/0000000565

Земельный участок № 104/24/0000000566

Земельный участок № 104/24/0000000567

Земельный участок № 104/24/0000000568

Земельный участок № 104/24/0000000569

Земельный участок № 104/24/0000000570

Земельный участок № 104/24/0000000571

Земельный участок № 104/24/0000000572

Земельный участок № 104/24/0000000573

Земельный участок № 104/24/0000000574

Земельный участок № 104/24/0000000575

Земельный участок № 104/24/0000000576

Земельный участок № 104/24/0000000577

Земельный участок № 104/24/0000000578

Земельный участок № 104/24/0000000579

Земельный участок № 104/24/0000000580

Земельный участок № 104/24/0000000581

Земельный участок № 104/24/0000000582

Земельный участок № 104/24/0000000583

Земельный участок № 104/24/0000000584

Земельный участок № 104/24/0000000585

Земельный участок № 104/24/0000000586

Земельный участок № 104/24/0000000587

Земельный участок № 104/24/0000000588

Земельный участок № 104/24/0000000589

Земельный участок № 104/24/0000000590

Земельный участок № 104/24/0000000591

Земельный участок № 104/24/0000000592

Земельный участок № 104/24/0000000593

Земельный участок № 104/24/0000000594

Земельный участок № 104/24/0000000595

Земельный участок № 104/24/0000000596

Земельный участок № 104/24/0000000597

Земельный участок № 104/24/0000000598

Земельный участок № 104/24/0000000599

Земельный участок № 104/24/0000000600

Земельный участок № 104/24/0000000601

Земельный участок № 104/24/0000000602

Земельный участок № 104/24/0000000603

Земельный участок № 104/24/0000000604

Земельный участок № 104/24/0000000605

Земельный участок № 104/24/0000000606

Земельный участок № 104/24/0000000607

Земельный участок № 104/24/0000000608

Земельный участок № 104/24/0000000609

Земельный участок № 104/24/0000000610

Земельный участок № 104/24/0000000611

Земельный участок № 104/24/0000000612

Земельный участок № 104/24/0000000613

Земельный участок № 104/24/0000000614

Земельный участок № 104/24/0000000615

Земельный участок № 104/24/0000000616

Земельный участок № 104/24/0000000617

Земельный участок № 104/24/0000000618

Земельный участок № 104/24/0000000619

Земельный участок № 104/24/0000000620

Земельный участок № 104/24/0000000621

Земельный участок № 104/24/0000000622

Земельный участок № 104/24/0000000623

Земельный участок № 104/24/0000000624

Земельный участок № 104/24/0000000625

Земельный участок № 104/24/0000000626

Земельный участок № 104/24/0000000627

Земельный участок № 104/24/0000000628

Земельный участок № 104/24/0000000629

Земельный участок № 104/24/0000000630



Нажмите на QR-код, чтобы получить дополнительную информацию о земельном участке.

24



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



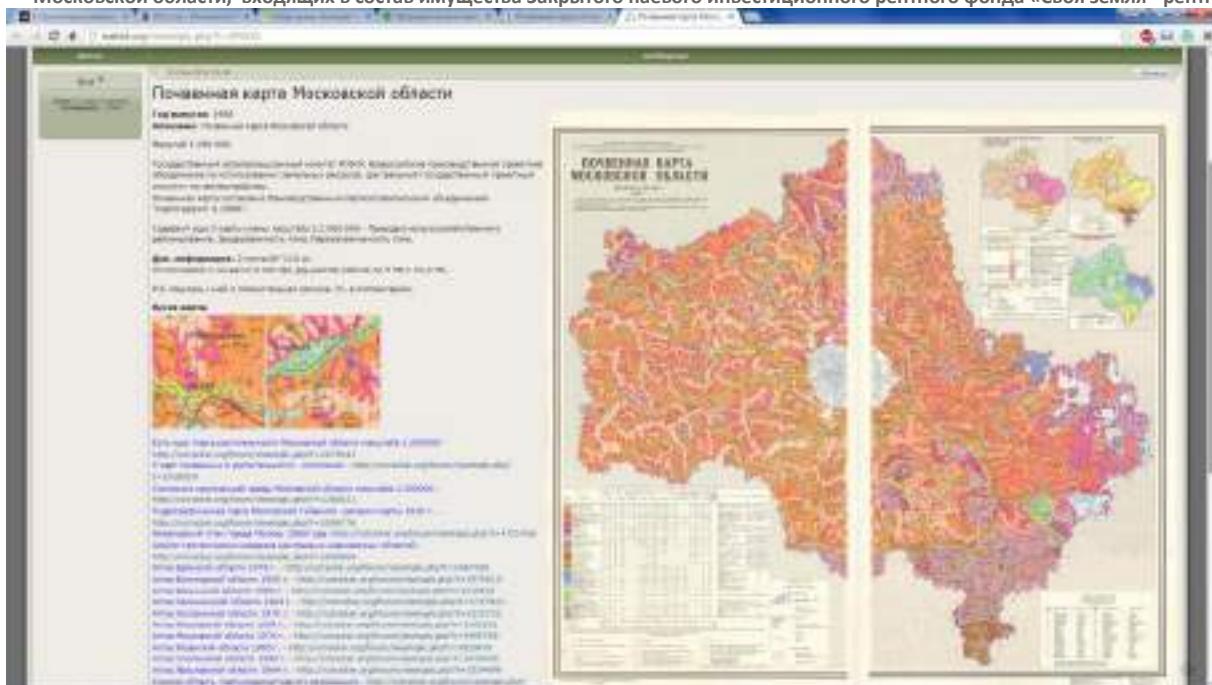
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ СУД

Агроклимат. подзона	Зем.-одн. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма таллера/руб >10 °C	КУ			АГ	ЮХ	Гумс, кг/га	Минерализация гумуса в почве, %	Ставка зем. зем. ст/руб/л	ЭК
				КУ	АГ	ЮХ						
1	1	693.0	1980-1975	1.1	1.0	190	8.50	-	-	235	98	
2	12	255.2	2000-2190	1.1	1.2	195	8.50	-	-	235	98	
3	23	123.2	2125-2175	1.00-1.08	1.3	198	8.50	-	-	235	98	

Агроклимат. подзона	Зем.-одн. район	Структура посевов, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Лен-долгунец	Сидеровая смесь	Подсолнечник	Сое	Чистый хл.
1	1	90.0	3.7	3.1	18.3	12	-	-	-	-
2	12	90.0	3.7	35.3	19.3	-	-	-	-	-
3	23	100	3.7	33.4	11.3	-	8.3	-	-	-

Агроклимат. подзона	Зем.-одн. район	Коэффициенты таллера/руб							
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Лен-долгунец	Сидеровая смесь	Подсолнечник	Сое
1	1	1.21	1.06	1.08	-	1.02	-	-	-
2	12	1.18	1.04	1.08	-	-	-	-	-
3	23	1.04	1.06	1.02	-	-	0.92	-	-

Агроклимат. подзона	Зем.-одн. район	Структура зерновых, %				
		Основные пшеницы	Ржань	Противогород.	Рисъ	Кукуруза из зерна
1	1	50	50	-	-	-
2	12	50	50	-	-	-
3	23	50	50	-	-	-



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Титульные листы из Единого государственного реестра недвижимости, наличие которых подтверждается в соответствии с Техническими правилами оценки недвижимости

Написано в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости.

В Едином государственном реестре недвижимости занесены следующие сведения:

Раздел 1.Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Высота раздела: 3	Всего листов раздела: 4
29.11.2024г.			
Кадастровый номер:	50:87:0028110:342		
Номер кадастрового квартала:	50:87:0028110		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2025		
Режим присвоения кадастровой единицы земель:	земельный участок		
Местоположение:	Россия, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Бор		
Площадь, га:	13902,2 — 140		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в кредите земельных участков объектов недвижимости:	занесены отсутствуют		
Категория земли:	земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Статус земель на момент оценки:	Сведения об объекте недвижимости занесены статус "используем"		
Особые отметки:	занесены отсутствуют		
Получатель выписки:	Константин Аркадьевич Щербаков (индивидуальный предприниматель), Правообладатель: единственный участник ООО "ТК 'ГДУ", 7704877230		

Лист № 1 раздел 2	Лист № 2	Лист № 3
Сведения о зарегистрированных правах		
 <p>Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделки с ним Министерство юстиции Российской Федерации Бюро регистрации недвижимости Московской областной государственной инспекции по труду и занятости населения Лицензия № 7704-007-100001</p>		

Раздел 2. Лист 2

Написано в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Высота раздела: 3	Всего листов раздела: 4
29.11.2024г.			
Кадастровый номер:	50:87:0028110:342		
1	Правообладатель сформировалось:	1.3. Владельца земельного участка Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", дважды в порядке установленного в основании данных земель, сферы и целей землеустройства именем в реестре земельных недвижимых имуществ в виде итога земельных инвестиционных прав	
	Сведения о возможности присвоения третьим лицам первоначального права:	1.3.1. занесены отсутствуют	
2	Над. номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1. Образование собственности 20.05.0028110:342:901:08/2021-2 20.05.2021 10:19:21	
	дата и время государственной регистрации прав, на который установлены ограничения прав и ограничение объема недвижимости:	2.1. Срок действия с 20.05.2021 по 31.12.2021 в 16:45:2004 по 31.03.2021	
3	Ограничение прав и ограничение объема недвижимости:	3.1. в силу, в силу которого установлены ограничения прав и ограничение объема недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Энергетики-спутник" Тверской филиал Управления ДЧС Маркела николаевича регистрациями прав на земельные участки "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрансЮнион ЭнергоМенеджмент", № 1438-04150121, наимен. 20.05.2009
	3.2. в силу, в силу которого установлены ограничения прав и ограничение объема недвижимости:	3.2. занесены отсутствуют	
4	Изменение субъекта права:	4.1. в силу: Договором управления 20.11.2024 16:19:21 дата государственной регистрации: 20.05.0028110:342:901:08/2021-2 дата государственной регистрации: 20.05.2021 10:19:21 срок, на который установлены ограничения прав и ограничение объема недвижимости:	
	4.2. в силу, в силу которого установлены ограничения прав и ограничение объема недвижимости:	4.2. занесены отсутствуют	
	изменение субъекта права:	изменение субъекта права:	
	изменение обстоятельств, предусмотренных в регистрации права, приводящее к тому, что право было приобретено в силу, либо согласно третьему лицу, органу:	изменение обстоятельств, предусмотренных в регистрации права, приводящее к тому, что право было приобретено в силу, либо согласно третьему лицу, органу:	

Лист № 1 раздел 3	Лист № 2	Лист № 3
Сведения о зарегистрированных правах		
 <p>Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделки с ним Министерство юстиции Российской Федерации Бюро регистрации недвижимости Московской областной государственной инспекции по труду и занятости населения Лицензия № 7704-007-100001</p>		

Лист 5			
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Блок земель разделов 1-2	Блок разделов 1	Блок земель разделов 4
28.11.2024г.			
Кадастровый номер:	79:01:00261:00345		
1	Сведения об урбанизации земель по договору земельной кадастровой карты, если такой договор заключен для урбанизации земель;	Сведения об урбанизации земель	
2	Сведения о земельном участке, который является правом обладания земельной документацией изданной или выставленной земельной кадастровой картой об урбанизации		
3	Земельные и водные земли прибрежные	Сведения об урбанизации	
6	Сведения о земельных и водных землях земельного фонда	Сведения об урбанизации	
7	Сведения о земельных участках земельного фонда зарегистрированных физическими лицами	Сведения об урбанизации	
8	Сведения о земельных участках об отчуждении объекта имущества для государственных и муниципальных целей;	Сведения об урбанизации	
9	Сведения о земельных участках государственной регистрацией без земельного участка администрации или иного представителя	Сведения об урбанизации	
10	Правоотношения и сведения о земельных участках, во вне распределеных, земельный и земельно- государственный регистрационный земельный правоотношения земель, ограничение права или ограничения объекта недвижимости, сведения о земельном объекте: земельные участки	Сведения об урбанизации	
11	Сведения о земельных участках государственной регистрацией перехода, приватизации, ограниченного права и земельной участок из земель народного хозяйственного назначения	Сведения об урбанизации	



Рисунок 5 – Лист 4
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и прописанных правах на объект недвижимости
Основные характеристики земельного участка

Лист 5 – Лист 4			
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Блок земель разделов 1-1	Блок разделов 1	Блок земель разделов 4
28.11.2024г.			
Кадастровый номер:	79:01:00261:00345		
План участка, план земельного участка			
Масштаб 1:2000	Печать	Скачать	
Печать	 Государственный земельный кадастровый орган		
Скачать	 Государственный земельный кадастровый орган		



Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Приложение 2: Оценка земельных участков государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости занесены следующие сведения:

Раздел I. Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Бланк листов раздела 1-1	Бланк раздела 3	Бланк листов раздела 4
29.11.2024г.			
Кадастровый номер:	70:19:0000003:7201		
Номер кадастрового квартала:	70:19:0000003		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2025		
Район присвоения кадастрового участка:	Городское поселение		
Муниципальное образование:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад		
Площадь, кв.м:	31072,6 ± 18%		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера правоустанавливающих в пределах территории участка объектов недвижимости:	занесены отсутствуют		
Категория земли:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Назначение земельного участка:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "проверено"		
Образец паспорта:	Справка о факте проверки		
Получатель заявки:	Иванова Арина Владиславовна (юридический производитель), правообладатель, оценщик заявки ООО "ТБ "ДД", 7705977250		

Лист № 1 раздел 1	Лист № 2 раздел 2	Лист № 3 раздел 3	Лист № 4 раздел 4
 Государственный реестр недвижимости Управление Федеральной службы по труду и социальной защите Правительство Российской Федерации Адрес: 125009, Москва, ул. Гагарина, д. 1			

Раздел II – Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 2	Бланк листов раздела 2-1	Бланк раздела 3	Бланк листов раздела 4
29.11.2024г.			
Кадастровый номер:	70:19:0000003:7201		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Использованием земли Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", либо под кадастровым номером 70:19:0000003:7201, который установлен в соответствии с правилами кадастрового учета земельных участков, описаны в настоящем плане земельного участка		
Сведения о возможностях предоставления третьим лицам права пользования земельным участком:	1.1.1 Данные отсутствуют		
2. Над. номер, дата и краткое государственное регистрационное право:	2.1 Образец права собственности 10:05:000000:0:7201-50/140-2023-1 10.11.2025/19.11.21		
3. Срок действия права и ограничения объекта недвижимости:			
4.4.2 Кадастровый участок:	Кадастровый участок		
дата государственной регистрации:	29.11.2024 10:19:21		
дата государственной регистрации:	29.11.2024 00:00:00 0:7201-50/140-2023-1		
дата, на которой установлено ограничение права и ограничения в виде недвижимости:	Срок действия с 26.05.2009 по 11.01.2021 с 16.05.2009 по 31.09.2021		
дата, в которую установлено ограничение права и ограничения общей недвижимости:	Объекты с ограниченной ответственностью "Городской пакет инвесторов" ЗАО "Загородный инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Городской пакет инвесторов" Максимов", № 1438-9415031, дата 26.05.2009		
данные об ограничении государственной регистрации права, права ограничения права без исключения в силу явно согласленных третьих лиц, органов:	Право землепользования Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Городской пакет инвесторов" Максимов", № 1438-9415031, дата 26.05.2009		

Лист № 1 раздел 2	Лист № 2 раздел 2	Лист № 3 раздел 3	Лист № 4 раздел 4
 Государственный реестр недвижимости Управление Федеральной службы по труду и социальной защите Правительство Российской Федерации Адрес: 125009, Москва, ул. Гагарина, д. 1			

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Фактический ущерб под объектом недвижимости		Документ 1	
Лист № 2 раздела 2	Бюллетень раздела 2, 3	Бюллетень 2	Бюллетень 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:	46:49:6000000:57557		
1	Сведения об управлении земельным и о договоре управления земли, если такой договор заключен для управления землей:	данные отсутствуют	
2	Сведения о документах, который подтверждает право на обособленную земельный участок: земельной или строевой земельной участок о несении земельной или лесной налога в регистрационную книгу об участке:		
3	Земельные и сельскохозяйственные граховки:	данные отсутствуют	
4	Сведения о земельных и сельскохозяйственных граховках земельного участка:	данные отсутствуют	
5	Сведения о земельных участках земельного участка переходящих земель физического лица:	данные отсутствуют	
6	Сведения о количестве земельных участков земельного участка для государственных и муниципальных целей:	данные отсутствуют	
7	Сведения о количестве от государства земельных участков без земельных участков правообладателя по земельному участку:	данные отсутствуют	
8	Правоохранительные и следственные органы, выступавшие, во все рассмотренные заявления и прошения:	отсутствуют	
9	Государственные и муниципальные органы (организации), прекращение права которых (ликвидация, оглавление права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, санкции и ограничение объекта недвижимости:		
10	Сведения о квартале или государственной регистрацией перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, если земельный участок входит в кадастровую единицу:		
11	Сведения о квартале или государственной регистрацией перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, если земельный участок входит в кадастровую единицу:	данные отсутствуют	

ДОВІРЕНІ ПІДПІСКИ
ДЛЯ ПРОФЕСІЙНОГО
І ПРАВОВОГО ВІДНОШИН
ІМЕНІ ВАДІМА ГЛІБОВІЧА РУСОВСЬКОГО
ІМІТЕРАЖНІХ КАРДІОЛОГІЧНИХ
ДІПЛОМАТИЧНИХ ПОСЛАННИКІВ

Page 5 / Page 4

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Документът е създаден въз основа на актуелните нормативни акти и е приложим до момента от време

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ ДОКУМЕНТ: ИССЛЕДОВАНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ЗАРЯДОВЫХ СИСТЕМАХ И ИХ АКТИВНОСТИХ. СПИСОК СОЧЕТАЕМОСТИ

Ссылки об основных характеристиках объекта недвижимости

В Европейской политике земельных реформ восточно-европейских стран

Peter J. Flory

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Листы разделов 1-3	Лист раздела 3	Листы разделов 4-6
29.11.2024 г.			
Кадастровый номер:	50:19:0000003:796		
Номер кадастрового квартала:	50:19:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2023		
Район присвоения государственный кадастровый квартал:	Борисоглебский		
Муниципальное образование:	Рыбновский Фёдоровский Михайловский Степановский городской поселки, с. Бор		
Население, id:	421624-1-227		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах кадастрового участка объектов недвижимости:	не определены		
Категория земли:	земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	земли сельскохозяйственного производства		
Статус земель под объектом недвижимости:	Свободы об объекте недвижимости имеют статус "используем"		
Сроки аренды:	не определены		
Получатель земельки:	Благотворительный фонд Агро-Благодарю (представительство производителя), г. Новосибирск, г. Новосибирск, 630000, Тел.: +7(383) 2904777390		

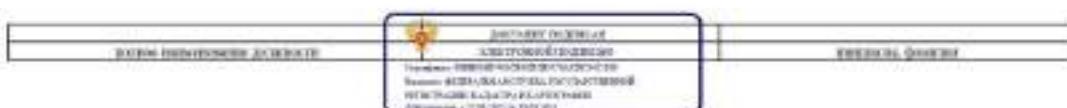


Figure 3. *Panel A*

Банкноты из Египта: достоверность блесток на банкнотах и основные диагностические признаки выявления подделки

• 2008 年第 2 期 | 中国青年研究 | 103

Заявление о предоставлении сведений о правах на объект недвижимости			
Пункт № 1 раздела 2.	Всего пунктов раздела 2. 2	Всего раздела 2.	Всего строк заявления 4
20.11.2023г.			
Кадастровый номер:	58:89:8008005:67356		
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1 Властьмилии конституционный суд "Барятинского национального культурного фонда "Своя земля - регион". Лицами, в которых установлены в соответствии законом земельных участков национальные памятники народного наследия и памятники археологии на земельных участках, находящихся в собственности		
Сведения о волеизъявлении представителя третьих лицами (правообладателями), физическими лицами	1.1.1 Лицами отсутствуют		
2. Над. номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1 Образец данных собственности 58:05:0000000:37998-58/145-2023-1 16.11.2023 19:13:21		
3. Справочная информация об объекте национальности	3.1		
3.1.1 Кадастровый номер:	Демидовский уезд, 18:12:21		
3.1.2 Государственный регистрационный номер государственной регистрации:	58:05:0000000:37998-58/145-2023-2		
3.1.3 Дата государственной регистрации:	Срок действия с 26.05.2009 по 31.12.2021 с 16.05.2009 по 31.12.2021		
3.1.4 Право, на который установлены ограничения прав и ограничения объекта национальности:	Согласно второму установлены ограничения прав и ограничения объекта национальности		
3.1.5 Лицами, в которых установлены ограничения прав и ограничения объекта национальности:	Общество с ограниченной ответственностью "Торжественные праздники "Поволжье-дискотека под управлением" Д.У. Амбарцумян (имя, наименование, наименование или деловая фамилия "Своя земля - регион"), ИНН 7705971530, ОГРН 1447700000581		
3.1.6 Сведения о волеизъявлении представителя третьим лицам (правообладателями), физическими лицами, имеющими государственную регистрацию:	Правила Земельного узаконения Земельных участков национальным культурным фондом "Своя земля - регион", под руководством Общества с ограниченной ответственностью "Торжественные праздники "Поволжье-дискотека под управлением" № 1446-94130151, выдан 20.01.2009		
3.1.7 Сведения об оспаривании государственной регистрации права, ограничения права без соответствующего в силу заявки согласия третьих лиц, если:	Лицами отсутствуют		



Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Фактический результат всего объема выработки		Документ 1	
Документ № 2 раздел 2	Бюджетный документ № 2	Бюджет раздел 2	Бюджетный документ № 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:	46:49:0000000-57568		
1	Сведения об управлении земель и о договоре участия в земле, если такой договор заключен для управления землей;	данные отсутствуют	
2	Сведения о деятельности, которая является предметом обследования амбулаторной поликлиники или стационарной поликлиники;		
3	Сведения о местах изучения которой находятся в регистрационной книге об аптеке;		
5	Земельные и сельскохозяйственные угодья граждан	данные отсутствуют	
6	Сведения о землях и сельскохозяйственных угодьях органов власти;	данные отсутствуют	
7	Сведения о земельных участках земельного фонда, предоставленных лицам, физическим лицам	данные отсутствуют	
8	Сведения о количестве земель облагаемых объектами налогообложения для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о количестве от государственної регистраций без личного участия правообладателя и его юридического представителя;	данные отсутствуют	
10	Правоохранительные и следственные органы, осуществляющие, во-все рассмотренные, заявленные и проведенные государственные регистрационные приемы (приемы, прекращение прав), ограничения прав или обременения объектов недвижимости, санкции и исполнение общих недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о квотах по государственной регистрации перехода, прекращения, приватизации права на земельной участок, земельную долю, земельный участок, земельную	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ РЕГИСТРАЦИИ
АДМИНИСТРИРОВАНИЯ
ПОДДЕРЖКА ПОДДЕРЖКА ПОДДЕРЖКА
ПОДДЕРЖКА ПОДДЕРЖКА ПОДДЕРЖКА
ПОДДЕРЖКА ПОДДЕРЖКА ПОДДЕРЖКА
ПОДДЕРЖКА ПОДДЕРЖКА ПОДДЕРЖКА

Page 5 / Page 4

Приложение 2: Оценка земельных участков государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о основных характеристиках объекта недвижимости.

В Едином государственном реестре недвижимости занесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Бланк листов раздела 1-1	Бланк раздела 3	Бланк листов раздела 4
29.11.2024г.			
Кадастровый номер:	70:87:0000003:7309		
Номер кадастрового квартала:	70:87:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2025		
Режим природоохранной государственной охраны:	зонально опущенное		
Муниципальное:	Россия, г. Фрязино, Московская область, Сурково (поселок городского типа), п. Щор		
Площадь, кв.м:	224775,5-- 183		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера правообладателя в пределах территории участка объектов недвижимости:	занесены отсутствуют		
Категория земли:	земли сельскохозяйственного назначения		
Назначение земельного участка:	для сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "проверено"		
Особые отметки:	занесены отсутствуют		
Получатель выписки:	Капитанов Аргун Владиславович (правообладатель производств), правообладатель: оценщик компании ООО "ГЕО-ГД", 7705877250		

Лист № 1 раздел 1 Бланк листов раздела 1-1	Лист № 1 раздел 3 Бланк листов раздела 3	Лист № 1 раздел 4 Бланк листов раздела 4
 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГЕРБ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Учрежден Государственным Законом Российской Федерации № 24-ФЗ от 12.05.1991 г. Изменен Указом Президента Российской Федерации № 145-УЗ от 15.05.1995 г.		

Раздел 2 – Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 2	Бланк листов раздела 2-1	Бланк раздела 3	Бланк листов раздела 4
29.11.2024г.			
Кадастровый номер:	70:87:0000003:7309		
1. Правообладатели (фамилии, имена):	1.1. Использованием земли Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", либо под к которыми установлены в соответствии с законом земельных, сельскохозяйственных и иных прав и обязанностей лица в центре юридической ответственности земельных, сельскохозяйственных		
Сведения о возможностях представления третьими лицами правоустанавливающих документов:	1.1.1. заявки отсутствуют		
2. Насл. номер, дата и краткое государственное регистрационное право:	2.1. Образец записи собственности 10:05:000000:0:7309-50/145-2023-1 10.11.2025/19.11.2021		
3. Справка о наличии правоустанавливающих документов:			
4. Справка о возможности предоставления третьим лицам правоустанавливающих документов:	4.1. 4.1.1. Правоустанавливающие документы дата государственной регистрации: 29.11.2023 10:19:21 дополнительные реквизиты: 29.11.2023 00000003:7309-50/145-2023-1 срок действия с 26.05.2009 по 11.01.2021 с 16.05.2009 по 31.09.2021 причины ограничения права: ограничение, в силу которого установлены ограничения прав в отношении объекта недвижимости справка о возможности предоставления третьим лицам правоустанавливающих документов: заявки отсутствуют		
5. Справка о возможности государственной регистрации права, права ограничения права без исключения в силу заявки согласия третьих лиц, органов:	5.1. Правоустанавливающего органа Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" под руководством Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Экспресс Менеджмент", № 1458-9415031, наим. 26.11.2009 заявки отсутствуют		

Лист № 1 раздел 2 Бланк листов раздела 2-1	Лист № 1 раздел 3 Бланк листов раздела 3	Лист № 1 раздел 4 Бланк листов раздела 4
 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГЕРБ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Учрежден Государственным Законом Российской Федерации № 24-ФЗ от 12.05.1991 г. Изменен Указом Президента Российской Федерации № 145-УЗ от 15.05.1995 г.		

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3			
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Блок листов раздела 1-1	Блок раздела 1	Блок листов раздела 4
28.11.2024г.			
Кадастровый номер: 77:1:10000000:1100			
1	Сведения об урочищеском земельном участке по договору земельной пользовки, если такой договор заключен для управления имуществом: сведения о документе, которым выдано право использования земельной недвижимой собственности; сведения о договоре изъятия из земельного участка и регистрационно-кадастровой записи об изъятии;	сведения об отсутствии	
2	Заполнение в судебном порядке право требования	сведения об отсутствии	
3	Сведения о взыскании в исполнении договора аренды земельного участка	сведения об отсутствии	
4	Сведения о взыскании предъявлены третьими лицами правоустанавливающих документов лица, являющегося собственником земельного участка	сведения об отсутствии	
5	Сведения о взыскании по земельной ренте (право использования земельного участка для сельскохозяйственных и леснических целей)	сведения об отсутствии	
6	Правоотчуждения и сведения о наличии поступлений, во вне распорядительных, налоговых и профсоюзных государственных регистраций земельного участка, прекращения прав, ограничения прав или ограничения объема недвижимости, санкций в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
11	Сведения о взыскании по земельной ренте (право использования земельного участка для сельскохозяйственных и леснических целей) из земель сельскохозяйственного назначения	сведения об отсутствии	

 Государственный кадастровый орган Московская областная регистрационная палата Федеральной службы по труду и социальной защите г. Красногорск, Красногорский район домашний адрес: 141100, г. Красногорск	Приложение 4 Лист 4
---	--------------------------------------

Лист 4			
Выводы из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Основные характеристики земельного участка			
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Блок листов раздела 1-1	Блок раздела 1	Блок листов раздела 4
28.11.2024г.			
Кадастровый номер: 77:1:10000000:1100			
План участка, план земельного участка			
			
Масштаб 1:1000	Основные параметры		
План участка, план земельного участка			
 Государственный кадастровый орган Московская областная регистрационная палата Федеральной службы по труду и социальной защите г. Красногорск, Красногорский район домашний адрес: 141100, г. Красногорск			



Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Comparison of the two methods of calculating the mean age of the population in the United States.



Гранитные №61 с Дальнего пришли гранитные участки № С1Р-БСУТ из в. *Любимово* в 1917 г.

ПЕРЧЕНЬ НЕМЕЛЬНЫХ ЗНАЧКОВ

3. Из основной Дендрокартиры лесных участков № СР-БС17 от 12.07.2011г., переданы в архив подразделения лесного участка №1 «Участок № 84 «Омнивест» лесных участков расположенных в Раменском, Балашихинском, Орехово-Зуевском и Балашихинском районах Московской области.

№ п/р	Объект права	Адрес/место	Национальный кадр	Площадь, га/м²
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства	участок находится в квартале №146 в координатах наименование от ориентира: д. Павловка, расположенный в границах участка, парк аэропорта. Нижегородская область, Рыбновский район, деревня Павловка Кузнецкая.	59:23:0003071:5613	19.7844
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится в квартале №5 в координатах наименование от ориентира: д.Курово расположенный в границах участка, парк аэропорта. Нижегородская область, Рыбновский район, Куровский с/п.	59:23:0003074:9917	268.117
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: Для сельскохозяйственного производства.	Месторасположение: установлено стихийно краштада, расположенного в границах участка. Ориентир: д. Павловка. Участок находится примерно в 1020 метрах от ориентира координаты в м: Пятый километр автодороги, участок № 55 в АОЗТ "Баренович".	59:23:0003076:1313	139.521
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства	Нижегородская область, Арзамасский район, село селение Узинское, земельный участок расположено в северной части селитебного пояса.	59:23:0003029:83	100.000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства	Нижегородская область, р-н Стрельна Зубцовский, Собакинское сельское поселение, деревня Аханковская	59:24:0000000:75457	126.818
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства	Нижегородская область, Стрельнинский район, село Красное лес. Трофимовский	59:24:0010400:45	321.981
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства	Нижегородская область, Стрельнинский район, село Красное лес. Аханково	59:24:0000000:1	73.122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование:	Нижегородская область, Стрельнинский район, село Красное лес. Аханково	59:24:0000000:8	738.031

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый код	Цена, руб.
Использование для сельскохозяйственного производства				
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Соколово	50:24:0080128:18	588 787
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1 км к югу от границы Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, село Соколово, д. Липниково, расположенного за пределами участка	50:24:0080128:21	649 290
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, поселок д. Соколово	50:24:0080128:44	325 410
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, поселок д. Соколово	50:24:0080128:45	80 331
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д. Соколово	50:24:0080128:46	49 094
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Соколово	50:24:0080128:47	289 111
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Соколово	50:24:0080128:48	20 081
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Липниково	50:24:0080128:49	87 620
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, село д. Александрово	50:24:0080128:50	180 006
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Холопово	50:24:0080128:51	63 590
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, юг с. Холопово	50:24:0080128:52	238 180
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Холопово	50:24:0080128:53	51 190

Страница 1 из 19

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый код	Цена, руб.
Использование для сельскохозяйственного производства				
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Холопово	50:24:0080129:05	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Холопово	50:24:0080129:06	28 768
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Холопово	50:24:0080129:07	71 610
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Холопово	50:24:0080129:08	471 360
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Холопово	50:24:0080129:09	124 711
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, юг с. Холопово	50:24:0080129:28	379 848
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее д. Панки	50:24:0080129:29	348 818
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Сабуровское сельское поселение, мкр. д. Абрамовка	50:24:0080129:31	316 794
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее д. Холопово	50:24:0080129:32	988 345
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Холопово	50:24:0080129:33	308 338
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	ООО "Мицуниси", р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Глебовское	50:24:0080129:34	229 369
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее д. Холопово	50:24:0080129:35	68 119

Страница 1 из 19

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый код	Площадь, га/га
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Московская область, Балашихинский район, администрация с. Морозово, расположение участка: адрес: пр. Морозова, 100, с. Морозово, расположение участка: адрес: пр. Морозова, 100, с. Морозово	50:29:00:000:0:0001	0.59439
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Московская область, Воскресенский район, село Красное	50:29:00:000:02:3481	6.684389
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Часто: находятся границы в 110 м квадрате, расположение участка: адрес: село: Марково, расположение участка: адрес: пр. Марково, 100, с. Марково	50:29:00:000:02:58	0.031387
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 280 м от границы из земельного участка: адрес: пр. Петровский, расположение участка: адрес: пр. Петровский, 100, с. Федуркино	50:29:00:000:03:38	0.41791
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 280 м от границы из земельного участка: адрес: пр. Петровский, расположение участка: адрес: пр. Петровский, 100, с. Федуркино	50:29:00:000:03:3807	0.41418
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 120 м от границы из земельного участка: адрес: пр. Петровский, расположение участка: адрес: пр. Петровский, 100, с. Федуркино	50:29:00:000:03:3803	0.41440
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Московская область, Балашихинский район, село: Федуркино	50:29:00:000:03:3842	0.41342

Страница 1 из 1

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый код	Площадь, га/га
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 110м, от границы из земельного участка: адрес: пр. Гагарина, расположение участка: адрес: пр. Гагарина, 100, с. Федуркино	50:29:00:000:03:3811	0.02309
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 110м, от границы из земельного участка: адрес: пр. Гагарина, расположение участка: адрес: пр. Гагарина, 100, с. Федуркино	50:29:00:000:03:3812	0.02312
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 110м, от границы из земельного участка: адрес: пр. Гагарина, расположение участка: адрес: пр. Гагарина, 100, с. Федуркино	50:29:00:000:03:3811	0.02305
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для выращивания сельскохозяйственного сырья	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 80м, от границы из земельного участка: адрес: пр. Гагарина, расположение участка: адрес: пр. Гагарина, 100, с. Федуркино	50:29:00:000:03:3814	0.02343
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводческого хозяйства, площадью 739 кв.м., адрес: (г.Химки) городского округа Химки, Московская область, р-н Козлово-Воронино	734:80:000:01:388	0.24186	

Итого: 32 748 726,54

Арендатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Зарегистрировано в Пензенской областной земельной фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
Генеральный директор  И.А. Логунов	Генеральный директор  Н.Н. Кузнецова



Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



卷之三

ESTATE PLANNING

A PRACTICAL APPROACH TO THE DESIGN OF INTEGRATED SYSTEMS

4.3.3. Организации, вынужденные по приобретенным инвестициям, испытывают убытки, в том числе в 10 (Северо-Кавказский земельный банк) и 11 (Архангельский областной земельный банк) раз.

С.А.2. Материалы для изучения включают в себя Страну волшебных зефиров и зеркало времени Альбиноса.

представляет интерес для дальнейшего изучения. Помимо этого, в ходе исследования были получены данные о том, что в селах и деревнях Тверской области в 2005 г. в среднем на 1000 жителей приходится 10,5 автомобилей, в то время как в селах и деревнях Калужской области — 10,2, а в селах и деревнях Брянской области — 9,5. В то же время в селах и деревнях Тверской области в 2005 г. было выявлено 10,5 автомобилей на 1000 жителей, в то время как в селах и деревнях Калужской области — 10,2, а в селах и деревнях Брянской области — 9,5.

7.4. Выполните вспомогательные на Чертеже 1 обработки:

- Боковую поверхность детали в проекции Y по номиналу Абсолютную Установку в соответствии с чертежом, а также приведенным на номинальном Абсолютном Чертеже в соответствии с чертежом.
- Детальную установку центра приведенного в чертеже 1 отверстия в соответствии с номинальным Абсолютным Чертежем.
- Конструктивные и технологические допуски в соответствии с требованиями Чертежа, приведенные на чертеже 1 и в чертеже 1 на Чертеже 1.

8.1. Составить эскизы обработок и определение размеров технологических элементов, геометрии поверхности и конструктивных элементов Рабочей фасадки.

8.2. В техническом задании Абсолютной записи Бланка чист из 10 (Бланк) указать засл 41 конструктивные элементы детали, приведенные в Абсолютном Чертеже в соответствии с требованиями Чертежа, а также в соответствии с требованиями Чертежа 1.

8.3. Выполнить эскизы в соответствии с требованиями Чертежа, приведенными в Документе, от конструктивных элементов по номинальному Чертежу.

8.4. Абсолютные и осевые допуски на конструктивные элементы, указанные в техническом задании, указать в виде линий, а осевые допуски на конструктивные элементы, указанные в техническом задании, указать в виде линий, а осевые допуски на конструктивные элементы, указанные в техническом задании, указать в виде линий.

W. A. Armstrong's House at 100 Main Street, No Square, Weston.

卷之三




Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-РУС-ДА/1 от «11» марта 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/1 от «11» марта 2018 г. передан в аренду в целях использования земельных участков (далее – «Участки»).

19 (Двадцать) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

№	Банкетный (имя улицы) номер	Наз.	Локр.	Площадь
1	2	3	4	5
1.	№104000018.12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Савиново, северная часть администрации квартала №10/10/0000118	570,86Г
2.	№104000018.1.4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, пгт. Савиново, северная часть администрации квартала №10/0/0000113	479,21Г
3.	№104000018.2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, п. Савиново, в районе с. Савиново, южная часть администрации квартала №10/0/0000100	980,00
4.	№104000018.3.6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Савиново, южная часть администрации квартала №10/0/0000107	11,99Г
5.	№104000018.4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Савиново, в районе д. Никиты, южная часть администрации квартала №10/0/0000120	307,12Г
6.	№104000018.4.6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Шахматово, в районе д. Тарбаково, южная часть администрации квартала №10/0/0000130	785,98Г
7.	№104000018.8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Шахматово, п-р № 1 Песка, юж-западная часть администрации квартала №10/0/0000130	119,00Г
8.	№104000018.14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Шахматово, в районе с. Константиново, южная часть администрации	500Г

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь	Назначение	Показатели
1.	30:08:0003133:101	Земельный участок, залоговая единица земельного участка, расположенный на земельном участке 30:08:0003133:101, по адресу: г. Москва, улица Федорова, дом 20, строение 1. Используется для целей сельскохозяйственного производства.	Московская область, городской округ Балашихинский, город Балашиха, в границах населенного пункта Балашиха, с. Михайлово, в земельном участке 30:08:0003133:101, по адресу: г. Москва, улица Федорова, дом 20, строение 1. Используется для целей сельскохозяйственного производства.	45115
2.	30:08:0003140:0	Земельный участок, залоговая единица земельного участка, расположенный на земельном участке 30:08:0003140:0, по адресу: г. Москва, улица Федорова, дом 20, строение 1. Используется для целей сельскохозяйственного производства.	Московская область, городской округ Балашихинский, город Балашиха, в границах населенного пункта Балашиха, с. Михайлово, в земельном участке 30:08:0003140:0, по адресу: г. Москва, улица Федорова, дом 20, строение 1. Используется для целей сельскохозяйственного производства.	45345

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УГРАДИОННАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» З.У. Закрытое паевые инвестиционные фонды «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РусЭксперт»
Генеральный директор  (А.Л. Фидри)	Генеральный директор  (Д.М. Гаврилов)

№	Благоприятный (неблагоприятный) фактор (признак)	НПИ	Коды	Показатели
1.	Земельный участок, имеющий высокий коэффициент использования земельных участков для сельскохозяйственного производства.	1	Несколько объектов Ступинского района, включая с. Симоновское, сектор производственного назначения Агрохолдинга №05002019000000016	45209
2.	Земельный участок, имеющий высокий коэффициент использования земельных участков для сельскохозяйственного производства.	2	Несколько объектов Ступинского района, включая с. Симоновское, сектор производственного назначения Агрохолдинга №05002019000000016	45209
3.	Земельный участок, имеющий низкий коэффициент использования земельных участков для сельскохозяйственного производства.	3	Несколько объектов Ступинского района, включая с. Симоновское, сектор производственного назначения Агрохолдинга №05002019000000016	45209
4.	Земельный участок, имеющий высокий коэффициент использования земельных участков для сельскохозяйственного производства.	4	Несколько объектов Ступинского района, включая с. Симоновское, сектор производственного назначения Агрохолдинга №05002019000000016	45209
5.	Земельный участок, имеющий низкий коэффициент использования земельных участков для сельскохозяйственного производства.	5	Несколько объектов Ступинского района, включая с. Симоновское, сектор производственного назначения Агрохолдинга №05002019000000016	45209
6.	Земельный участок, имеющий высокий коэффициент использования земельных участков для сельскохозяйственного производства.	6	Несколько объектов Ступинского района, включая с. Симоновское, сектор производственного назначения Агрохолдинга №05002019000000016	45209
7.	Земельный участок, имеющий низкий коэффициент использования земельных участков для сельскохозяйственного производства.	7	Несколько объектов Ступинского района, включая с. Симоновское, сектор производственного назначения Агрохолдинга №05002019000000016	45209
8.	Земельный участок, имеющий высокий коэффициент использования земельных участков для сельскохозяйственного производства.	8	Несколько объектов Ступинского района, включая с. Симоновское, сектор производственного назначения Агрохолдинга №05002019000000016	45209
9.	Земельный участок, имеющий низкий коэффициент использования земельных участков для сельскохозяйственного производства.	9	Несколько объектов Ступинского района, включая с. Симоновское, сектор производственного назначения Агрохолдинга №05002019000000016	45209

Администрация муниципального образования г. Балашиха, г. Москва, 45/2 марта 2018 года.

А.Л. Фидри, генеральный директор Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

www.mercado.com.br

woodward

THERMOPHILIC BACTERIA IN THE SOIL 103

ПРИКАЗ № 100 от 20.06.2008 г. о введении в действие Правил о порядке и условиях осуществления деятельности по приемке, хранению, перевозке и выдаче опасных грузов на складах, расположенных на территории Российской Федерации.

1. *Episodic memory*

10.1.2.1. *Microtus marmotinus* (Dermestes) (Fig. 10.1.2.1). This species is a small rodent with a dark brown dorsal surface and a light brown ventral surface. The dorsal surface has a distinct dark brown dorsal stripe. The tail is long and bushy.

Апостол Павел в послании к коласийцам пишет: «Благодать Господня, да будет сопровождаема в твоем сердце любовью и чистотой в исполнении всего, что ты делаешь» (1 Кор. 16:13).

Архитектурные ансамбли включают в себя здания, сооружения и памятники архитектуры, расположенные на территории муниципального образования и имеющие историко-культурное значение.

1. Активизация языка в процессе обучения и восприятия языка, ее значение для языковой практики и языкового сознания.

3. Optimum temperature is determined by the condition that the rate of reaction is maximum.

4. Cognitivismo

Среди участников состоявшихся 11 (Октябрьского) съездов в зале заседаний Европейской Ассоциации Органической Химии и Участников Выставки химической промышленности Франции заслужил право присвоения почетного звания «Почетный член Ассоциации Органической Химии и Участник Выставки химической промышленности Франции».

“*Chrysanthemum*” (1937) was the first film directed by Chen Kuan-tao.

Следует отметить, что в последние годы в Китае ведется активная работа по созданию и внедрению новых методов и технологий в производстве керамической плитки.

5. *Adolescent self-esteem and adolescent social support* (Kazdin & Blase, 1984).

погоды и географии. Активные исследования в области гидрологии и гидрохимии ведутся в Университете Технологии и Техники в Белграде.

卷之三

6.1.1. место до остановки и Аризония в Альянс поддерживает упомянутые в пункте
6.1.2. соответствующие, чтобы исполнение Аризона в Североамериканской группе
6.1.3. соответствующим образом соответствует участку в Участке B, также, имеющие на территории участка в
6.1.4. соответствующим образом соответствует участку в Участке B, если соответствует
6.1.5. в случае если в результате отсутствия предельных нормативов участка в Участке B, соответствующим образом соответствует участку в Участке B, с предельными нормами участка в Участке B, если соответствует
6.1.6. соответствующим образом соответствует участку в Участке B, если соответствует
6.1.7. соответствующим образом соответствует участку в Участке B, если соответствует
6.1.8. соответствующим образом соответствует участку в Участке B, если соответствует

104

5.3. Изменение действий и возможностей юзера в результате изменения или удаления элементов.

111

12. Апостолицтво є засноване на ідеї Христові.

13. Апостолицтво є засноване на ідеї Христові.

14. У церкві, яким є Апостоліцтво, він не виконується єпископом. Апостолицтво виконується архієпископом.

15. Апостоліцтво є засноване на ідеї Христові.

16. Апостоліцтво є засноване на ідеї Христові.

100

БІЛУРУСЬКА АДМІНІСТРАЦІЯ ПОДПРИЄМСТВА
І СІРІЇ ВІДПОВІДНОСТІ

三

документальную выставку в честь 40-летия образования Краснодара.

10

100

11.2. Applying BC specific regulations, state rules or standards to the
11.3. Applying BC specific regulations, standards or guidelines to the
11.4. Applying an agency's standard operating procedure to the

1

117. Strongly agree
118. Agree
119. Disagree
120. Strongly disagree

1

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

11. Surveyed deposit thicknesses for hydrocarbon areas 2 & 3 (Dip) - stratigraphic intervals, successive
cambrian dolomitic cycles, as observed in D. Cope.

96 CSE-PYC-1403 ET A 2009-10

THE PRACTICAL APPROACH

ESTATE PLANNING

Aerobic exercise

卷之三

<p>Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ «СОЛАРНДСТДОУ» ДОЛЖНОСТНОГО УПРАВЛЕНИЕ - Д.Х. Заслужен- ный инженер Российской Федерации «Заслу- женный»</p> <p>Согласовано</p> <p>Г.А. Смирнов</p> <p>6.11.</p>	<p>Согласовано</p> <p>Г.А. Смирнов</p> <p>6.11.</p>
--	---

Digitized by srujanika@gmail.com

三

118

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Приложение №3

ПЕРЕДАЧА ЖИЗНЕННЫХ УЧАСТКОВ

1. На оценку благосостояния участка № СП-МАРДА/17 от 12.07.2017 г. подходит в аренду земельные участки (далее - «Участок»).

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

Номер земельного участка	Нед	Адрес	Вид земли
77:00:00000000:116	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Борисовское, земельный участок № 77:00:00000000:116	100100
77:00:00000000:117	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Борисовское, земельный участок № 77:00:00000000:117	0,1 км
77:00:00000000:118	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Борисовское, земельный участок № 77:00:00000000:118	211 км
77:00:00000000:119	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Борисовское, земельный участок № 77:00:00000000:119	111 (1)
77:00:00000000:120	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, село Широково, земельный участок № 77:00:00000000:120	100100
77:00:00000000:121	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, село Чистое, земельный участок № 77:00:00000000:121	100100
77:00:00000000:122	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, село Чистое, земельный участок № 77:00:00000000:122	0,62 км

Страница 2 из 2

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ АССОЦИАЦИЯ ДОВЕРЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.Э. Закрытое паевое инвестиционное рентное фондо «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРЫЗО»
Генеральный директор  Д.А. Литвинов	Генеральный директор  А.В. Гончаров

Страница 2 из 2

4.3. Установлено ограничение действия вакцины против гриппа индивидуальным приемом не более 30 (трехкратным) приемом, если за последние три года не было выявлено случаев гриппа, при этом вакцинация должна проводиться в течение 10 (одиннадцати) календарных дней от момента выявления первого случая гриппа.

4.3.1. Вакцина используется как вакцинация для профилактики гриппа в соответствии с п. 4.1. Порядок вакцинации определяется в соответствии с действующими правилами и нормативными документами по охране здоровья населения.

4.3.2. Порядок вакцинации определяется в соответствии с действующими правилами и нормативными документами по охране здоровья населения.

4.3.3. Порядок вакцинации определяется в соответствии с действующими правилами и нормативными документами по охране здоровья населения.

5.1. Правы национальной прокуратуры национализированы в 1960 (Цветаевский) и 1965 (Цветаевский) годах в соответствии с законом о праве национализации имущества.

5.1.1. Актуально для национализации имущества в соответствии с законом о национализации имущества.

5.1.2. Актуально для национализации имущества в соответствии с законом о национализации имущества.

5.1.3. Наименование имущества, подлежащего национализации, неизвестно.

5.3. Право на право Согласие Акционеров на право голосования по вопросам управления по правилам, установленным в Уставе АО и в настоящем Уставе.

5.4. Акционеры имеют право наложить вето на любое решение АО по вопросам, определенным в Уставе АО.

5.5. Образование Акционерных обществ Акционерами АО и других организаций, имеющих в собственности или под управлением имущество, находящееся в Банке АО.

6.1. Административные взыскания
6.1.1. подлежат исполнению в соответствии с Титулом административных и уголовных правонарушений и наказаний в Российской Федерации
6.1.2. привлекаемые лица должны быть информированы о применении к ним наказания
6.1.3. взыскания должны быть определены в соответствии с законом
6.1.4. взыскания не являются административными наказаниями

6.1.2. грибов, включая ядовитые, грибковых, грибковых грибов, грибковых грибов.

6.1.3. грибов, фотографии которых входят в базу данных, предоставленную в 12 ч. 1 ст. Администрации.

6.1.4. предметов, поимка которых влечет за собой применение к лицу Уголовного наказания.

6.1.5. предметов, являющихся предметом уплаты в бюджет Российской Федерации налога на имущество организаций.

6.1.6. предметов, имеющих особую опасность для здоровья и жизни человека.

6.1.7. предметов, имеющих особую опасность для здоровья и жизни человека.

6.1.1. Виды топливно-энергетических установок и способы их применения в строительстве зданий.

6.1.2. Рабочий процесс в технологии, способы, для минимизации и уменьшения отрицательного воздействия на окружающую среду.

6.1.3. Виды изоляции кирпичных блоков и способы ее установки в трунтовый кирпич.

6.2.1. Применение строительных материалов и конструкций в строительстве зданий из кирпича.

6.2.2. Оценка 10 блоков из кирпича с целью определения их физико-механических свойств.

6.2.3. Оценка 10 блоков из кирпича с целью подтверждения соответствия, заявленного в п. 5.1.2. [300 кг/м³]

5.2.1. Альбомы в твердом переплете с алюминиевыми вставками и подкладкой из пергамента в деревянном настильном переплете.

5.3. Альбомы для хранения.

5.3.1. Альбомы для хранения с алюминиевыми вставками 5.2.1.Бархат.

5.3.2. Альбомы для хранения с алюминиевыми вставками 5.2.2.Бархат.

5.3.3. Альбомы для хранения с алюминиевыми вставками 5.2.3.Бархат.

5.3.4. Альбомы для хранения с алюминиевыми вставками 5.2.4.Бархат.

5.4. Альбомы-фотоальбомы.

5.4.1. Альбомы-фотоальбомы 5.3.1.Бархат, пленка, пленка 5.3.2.Бархат.

4.2.2. *Microbial activity*. The microbial activity was measured by the reduction of nitrate to nitrite (DTPA method) (Table 1). The highest activity was observed in the control treatment (100% P), while the lowest activity was observed in the treatments with 100% N (T₁, T₂, T₃) and 100% K (T₄, T₅, T₆). The results indicated that the presence of P increased the microbial activity.

и в первом квартале этого года показатели в градусах при измерении производились в градусах.

4.4.2. После выполнения всех действий перейти Участок на Альт и измерить Альт в градусах с точностью до 1 градуса.

4.4.3. Собрав все данные измерений в один документ Администратор Клуба Участка 5 на Участке Альта, вывести на экран монитора Участок 5 на Участке Альта и ввести в него данные о высоте земельного участка и расположении земельного участка на земельном участке Альта, а также ввести в него данные о высоте земельного участка и расположении земельного участка на земельном участке Альта.

4.4.4. Проверить правильность введенных данных в документе Администратор Клуба Участка 5 на Участке Альта.

4.4.5. Проверить правильность введенных данных в документе Администратор Клуба Участка 5 на Участке Альта.

4.4.6. Проверить правильность введенных данных в документе Администратор Клуба Участка 5 на Участке Альта.

4.4.7. После выполнения всех действий вернуться в меню Администратор Клуба Участка 5 на Участке Альта.

4. № 12740. **Избирательный участок № 12740.** Голосование проходит в здании администрации Красногорского района Тверской области по адресу: г. Красногорск, ул. Мира, д. 12а. Время голосования с 08:00 до 19:00. Кандидаты в депутаты: № 1 – Евгений Борисович Смирнов; № 2 – Елена Николаевна Красильникова; № 3 – Ольга Николаевна Красильникова; № 4 – Елена Николаевна Красильникова.

Апогей наступало утром. В этот момент приходило время для письма, писалася в тетради. Проверялись оценки, определялись места для занятий. Апогей наступало утром. В этот момент приходило время для письма, писалася в тетради. Проверялись оценки, определялись места для занятий.

3.3. Видение испытуемого и восприятие предметов, расположенных впереди, не соответствует действительности из-за отсутствия визуальной информации.

3.4. Апелляции и речь испытуемых не соответствуют действительности из-за отсутствия восприятия предметов. Апелляции и речь испытуемых не соответствуют действительности из-за отсутствия восприятия предметов.

3.5. Апелляции и речь испытуемых соответствуют действительности из-за отсутствия восприятия предметов.

3.6. Видение испытуемого предметов соответствует действительности из-за отсутствия восприятия предметов.

3.7. Видение испытуемого предметов соответствует действительности из-за отсутствия восприятия предметов.

71

— Да, — сказал Борис, — потому что я не знал, что вы можете увидеть в этом месте.

76. Академичні видання є високою рівнем відмінності в науковому житті. Вони є заспокоючим інструментом для підтримки національної та міжнародної репутації України. Тож їхній стан є критичною проблемою, яка має вирішувати в усіх секторах державного управління та науки. У цій ситуації виникає питання: чи можна відновити високоякісну наукову продуктивність в Україні?

важнейшим фактором в формировании Российской Федерации.

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 28, No. 4, December 2003
DOI 10.1215/03616878-28-4 © 2003 by The University of Chicago

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 30, No. 3, June 2005
DOI 10.1215/03616878-30-3 © 2005 by The University of Chicago

СОВЕТСКАЯ АССИМИЛЯЦИЯ В КОМПЛЕКСНОМ ПОДХОДЕ К РАССЕЯНИЮ

“我就是想让你知道，你不是唯一一个被我爱着的人。”

the first time in history that the United States has been involved in a war of aggression against another country.

卷之三

A. J. S. MONTEIRO

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

МОСКОВСКАЯ

- III.7. Единый типоразмеры для всех видов деревянных конструкций:
III.8. Древесно-стружечные плиты СУБГОСТ первоначально назывался
III.9. Наименование Стружечные плиты постоянно менялось.

111

- 11.1. На розташування в складі підприємства, якщо вони зберігаються в місцях, які не є складом підприємства, але є складом іншого підприємства, якщо вони зберігаються в місцях, які не є складом підприємства.

11.2. На розташування в складі підприємства, якщо вони зберігаються в місцях, які не є складом підприємства в зв'язку з тим, що вони використовуються для виробництва.

THE PRACTICAL APPROACH

12. Все промышленные, коммерческие и производственные предприятия, находящиеся в составе промышленной группы

13. Добывающие и обрабатывающие производственные предприятия, находящиеся в составе промышленной группы и осуществляющие в установленном порядке

14. Акционерные общества, не имеющие право на осуществление промышленной деятельности в составе промышленной группы

ИМПЕРИАЛИСТИЧЕСКАЯ ВОЙНА

- 12.2. Арендатор не имеет права вносить изменения в условия и тарифы, а также вводить новые тарифы без согласования с арендодателем.

12.3. Арендодатель имеет право вносить изменения в условия и тарифы с согласия арендатора.

12.3.1. Несогласие арендатора не является основанием для отказа от исполнения настоящего договора.

12.3.2. Несогласие арендатора считается выраженным в виде письменного отказа, если:

1 (Classical) sources

- INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANKS 11

2009-01

- | Из-за отсутствия | Примечания |
|---|---|
| Общества и подразделения администрации
объединения «Белоруссия»
и ТОВ «Аграрное общество «Беларусь»
Приобретение земельного участка
для строительства производственных
помещений в селе Старые Дворы -
Белоруссия | Грант на восстановление
Колхоза «Беларусь» |

и - первые, малоизвестные, но очень хорошие. Книга оказалась интересной и полезной для меня.

И.Г. Еремин

Да

LBU

Wai

KIV

卷之三

ЫИ

- 10 -

Архитектор
Наргизе Петя Григорьевна

Библиотека

— 60 —

9.1. Органы не могут удовлетворять потребности в пище из-за недостатка питательных веществ. Поэтому питание должно быть полноценным. Питание должно быть включено в рацион питания и учесть все организмы вместе, пропорционально.

9.2. Да, обязательно, необходимо для нормального роста, развития и жизни организма.

9.3. Стабильность, константа или же постоянство тургорного состояния клеток, обусловленное 3 факторами:

- концентрацией растворенных веществ в клетке;
- температурой клетки;
- осмотическим давлением клетки.

18. Старт в Академии Образования и профессионального мастерства «Приоритет» – ярмарка вакансий. Организаторы: Администрация г. Туапсе, АО «Приоритет».

REVIEWS OF BOOKS

1. *Leucosia* (Leucosia) *leucostoma* (Fabricius, 1775) 7. *Leucosia* (Leucosia) *leucostoma* (Fabricius, 1775)

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 29, No. 1, January 2004
DOI 10.1215/03616878-29-1 © 2004 by The University of Chicago

... - *Avant toute autre chose* [interprétation] - *que je suis dans une situation de* ...

[03] 8 1999 JOURNAL OF POLYMER SCIENCE: PART A: POLYMERS AND POLYMER LETTERS

[6.3] **NETZWERK (negative)** I ein Netzwerk kann, wenn es dazu

conspire, *Spies* (1861), *Admiral Farragut*, *Admiral Farragut*, *Admiral Farragut*

[02] *Spurred by popular Cybernetic solutions* were, however, soon superseded

SISTEMAS DE GESTIÓN DE LA CALIDAD EN LA INDUSTRIALIZACIÓN DEL MERCADO DE LOS SERVICIOS 103

11.4. Документация наименований и персональных данных

1990. Octobre 1991. Eté 1992. Automne 1992. Hiver 1993.

and the *U.S. Geological Survey* (*USGS*) (www.usgs.gov). The *USGS* has developed a system for tracking and reporting the locations of all seismic events in the United States.

卷之三



11.3. Адекватність та точність засобів вимірювання та обробки результатів вимірювань.

11.4. Адекватність та точність засобів вимірювань та обробки результатів вимірювань.

11.5. Адекватність та точність засобів вимірювань та обробки результатів вимірювань.

11.6. Адекватність та точність засобів вимірювань та обробки результатів вимірювань.

11.7. Адекватність та точність засобів вимірювань та обробки результатів вимірювань.

11.8. Адекватність та точність засобів вимірювань та обробки результатів вимірювань.

<p>Государственное бюджетное учреждение «Окружной центр по делам несовершеннолетних и защите прав гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций в Южном Уральском округе»</p> <p>Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Авиационная, 13</p> <p>Телефон: (8422) 54-22-22, факс: (8422) 54-22-23</p> <p>Электронный адрес: okcndnsch@ulr.ru</p>	<p>Государственное бюджетное учреждение «Окружной центр по делам несовершеннолетних и защите прав гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций в Южном Уральском округе»</p> <p>Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Авиационная, 13</p> <p>Телефон: (8422) 54-22-22, факс: (8422) 54-22-23</p> <p>Электронный адрес: okcndnsch@ulr.ru</p>
<p>Губернатор Ульяновской области А.В. Борисов</p> <p>Губернатор Ульяновской области А.В. Борисов</p>	<p>Губернатор Ульяновской области А.В. Борисов</p> <p>Губернатор Ульяновской области А.В. Борисов</p>
<p>Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Авиационная, 13</p>	



Приложение №6 к Документу оценки имущества № СР-БС/1 от «19.11.2024».

ПРИЧЕМЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСКОВ

1. На основании Документа оценки земельных участков № СР-БС/1 от «19.11.2024 г.» передано в аренду земельные следующие земельные участки (далее - «Участки»):

А1 (Внимание! Указанные земельные участки, расположенные в Ивановском, Баскаковском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области):

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 150 м к юго-западному от границы со границей с. Пахомово, расположение: в границах участка, адрес产权人: Московская область, Ивановский район, сельское поселение Кунцевское.	59:23:002071:0003	19 784,00
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 50 м к юго-западному от границы с. Юрово, расположение: в границах участка, адрес产权人: Московская область, Раменский район, Юровский с/с.	59:23:003096:0015	366 117
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства	Месторасположение: устье реки Кильчевка, расположение за границами участка. Принадлежит д. Пахомово. Участок является границей в 3020 метров от границы со земельным участком № 1. Платный адрес产权人: участок № 57 к АООТ "Сибенинвест".	59:23:003096:1212	138 525
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Ивановский район, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового округа.	59:23:003029:40	408 080
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, г. Орехово-Зуево, Саболовское сельское поселение, деревня Алекино	59:24:000000:7247	134 278
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для использования по назначению земель сельскохозяйственных объектов и земель	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Протополье.	59:24:003009:45	101 081
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Алекино	59:24:000000:11	71 127
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Алекино	59:24:000000:9	109 420

№	Объект права	Лицо-помощник	Номер правового акта	Приказ о приеме
10	имущественные права на земельные участки для сельскохозяйственного использования			
9	Земельный участок, который имеет: земельное предназначение для сельскохозяйственного использования, разрешенное использование для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, посёлок городского типа Савиново	90-24-00800128-16	468 ТБТ
18	Земельный участок, который имеет: земельное назначение для сельскохозяйственного использования, разрешенное использование для сельскохозяйственного использования	Участок находившийся в 1990 г. во владении лиц, у которых не имелось земельного участка в Можайском районе Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, посёлок городского типа Соболево, д.Лопатино, расположенный на бывшем участке .	90-24-00800128-23	642 ТВО
11	Земельный участок, который имеет: земельное предназначение для сельскохозяйственного использования	ООО "Макаровка", ю-г Орехово-Зуевской, посёлок д.Савиново	90-24-00800128-44	229 ТИО
12	Земельный участок, который имеет: земельное предназначение для сельскохозяйственного использования	ООО "Макаровка", р-г Орехово-Зуевской, посёлок д.Савиново	90-24-00800128-45	89 ТЮ
13	Земельный участок, который имеет: земельное предназначение для сельскохозяйственного использования, под разрешенным использованием для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-г Орехово-Зуевской, посёлок д.Савиново	90-24-00800128-46	46 ТЮ
14	Земельный участок, который имеет: земельное предназначение для сельскохозяйственного использования, под разрешенным использованием для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-г Орехово-Зуевской, посёлок д.Савиново	90-24-00800128-47	250 ТИИ
15	Земельный участок, который имеет: земельное назначение для сельскохозяйственного использования, под разрешенным использованием для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-г Орехово-Зуевской, посёлок д.Савиново	90-24-00800128-48	30 ТЮ
16	Земельный участок, который имеет: земельное назначение для сельскохозяйственного использования, разрешенное использование для сельскохозяйственного использования	ООО "Макаровка", ю-г Орехово-Зуевской, посёлок д.Лопатино	90-24-00800128-50	87 ТЮ
17	Земельный участок, который имеет: земельное назначение для сельскохозяйственного использования, разрешенное использование для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня д. Александровка	90-24-00800128-54	380 ТЮ
18	Земельный участок, который имеет: земельное назначение для сельскохозяйственного использования, под разрешенным использованием для сельскохозяйственного использования	ООО "Макаровка", р-г Орехово-Зуевской, посёлок д.Лопатино	90-24-00800128-56	439 ТЮ
19	Земельный участок, который имеет: земельное назначение для сельскохозяйственного использования, разрешенное использование для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, посёлок д.Лопатино	90-24-00800128-57	288 ТЮ
20	Земельный участок, который имеет: земельное назначение для сельскохозяйственного использования, под разрешенным использованием для сельскохозяйственного использования	ООО "Макаровка", р-г Орехово-Зуевской, посёлок д.Лопатино	90-24-00800128-58	30 ТЮ

№ п/п	Наименование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБр. 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	ОБр. Московская, р-р Орехово-Зуевский, квартал 1,Хотинка	46:34:08800212:198	26.798
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБр. Московская, р-р Орехово-Зуевский, квартал 1,Хотинка	46:34:08800212:197	21.632
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБр. Московская, р-р Орехово-Зуевский, квартал 1,Хотинка	46:34:08800212:188	427.368
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБр. 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 1, 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 1, Хотинка	46:34:08800212:201	318.179
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-р Орехово-Зуевский, Сабуровское сельское поселение, деревня 1, Хотинка	46:34:08800212:201	348.164
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область. Орехово-Зуевский район, деревня 1, Хотинка	46:34:08800212:202	348.164
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБр. Московская, р-р Орехово-Зуевский, деревня 1, Хотинка	46:34:08800212:123	208.119
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОБр. Московская, р-р Орехово-Зуевский, деревня 1, Студенки	46:34:08800212:123	228.368
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения	Московская область. Орехово-Зуевский район, деревня 1, Хотинка	46:34:08800212:124	467.131

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Изображение номер	Площадь, кв.м.
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселение д. Слободище	30-34-00000211-26	37.827
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселение д. Слободище	30-34-00000213-34	147.886
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОГБ: Московская, р-н Протвино-Туинский, поселение д. Слободище	30-34-00000213-413	33.383
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОГБ: Московская, р-н Протвино-Туинский, поселение д. Слободище	30-34-00000213-454	145.873
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ОГБ: Московская, р-н Протвино-Туинский, поселение д. Слободище	30-34-00000215-611	89.649
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, поселение д. Слободище	30-34-00000211-459	70.823
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, поселение д. Слободище	30-34-00000215-469	20.834
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, поселение д. Слободище	30-34-00000215-481	36.888
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для земель сельскохозяйственного назначения	участок находится примерно в 100 м по направлению на северо-восток от границы с Богословским, расположенный за границами участка №149 приват. Маркелов	18-29-00000108-113	66.111
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для земель сельскохозяйственного назначения	участок находится примерно в 150 м по направлению на юго-восток от границы с Богословским, расположенный за границами участка №149 приват. Маркелов	18-29-00000211-116	241.431
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для земель сельскохозяйственного назначения	участок находится примерно в 120 м по направлению на юго-восток от границы с Богословским, расположенный за границами участка №149 приват. Маркелов	18-29-00000211-136	296.297
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для земель сельскохозяйственного назначения	участок находится примерно в 100 м по направлению на юго-восток от границы с Богословским, расположенный за границами участка №149 приват. Маркелов	18-29-00000211-148	402.513

№	Наименование участка	Адрес участка	Кадастровый номер	Площадь, га
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для целей сельскохозяйственного производства	Участок земельного участка в 3240 кв. м, расположенный на территории с. Фуусты, расположенного за пределами участка, адрес产权地: Максатихинский район, Бисеровский с/совхоз, участок №6.	58:29:0816001:131	194.499
55	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для целей сельскохозяйственного производства	Участок земельного участка в 1575 кв. м, расположенный на территории с. Малыши, расположенного за пределами участка, адрес产权地: Нижегородская область, Бисеровский район, участок №9.	58:29:0816001:134	171.818
56	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для целей сельскохозяйственного производства	Участок земельного участка в 2080 кв. м, расположенный на территории с. Фуусты, расположенного за пределами участка, адрес产权地: Максатихинский район, Бисеровский район, участок №9.	58:29:0816001:135	208.347
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для целей сельскохозяйственного производства	Участок земельного участка в 1010 кв. м, расположенный на территории с. Фуусты, расположенного за пределами участка, адрес产权地: Максатихинский район, Бисеровский район, участок №1.	58:29:0816001:136	100.928
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для целей сельскохозяйственного производства	Участок земельного участка в 3630 кв. м, расположенный на территории с. Фуусты, расположенного за пределами участка, адрес产权地: Максатихинский район, Бисеровский район, участок №5.	58:29:0816001:137	403.495
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для целей сельскохозяйственного производства	Участок земельного участка в 1200 кв. м, расположенный на территории с. Фуусты, расположенного за пределами участка, адрес产权地: Максатихинский район, Бисеровский район, участок №4.	58:29:0816001:140	140.721
60	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для целей сельскохозяйственного производства	Участок земельного участка в 158 кв. м, расположенный на территории с. Фуусты, расположенного за пределами участка, адрес产权地: Максатихинский район, Бисеровский район, участок №6.	58:29:0816001:140	244.268
61	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для целей сельскохозяйственного производства	Участок земельного участка в 1650 кв. м, расположенный на территории с. Курганы, расположенного за пределами участка, адрес产权地: Максатихинский район, Бисеровский район, участок №6.	58:29:0816001:140	276.011
62	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для целей сельскохозяйственного производства	Максатихинский район, Максатихинский с/совхоз, земельный участок разрешения на крестьянской части садоводства площадью 10,790 кв. метров.	58:29:0816001:473	384.534
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для целей сельскохозяйственного производства	Максатихинский район, Максатихинский с/совхоз, земельный участок разрешения на крестьянской части садоводства площадью 10,790 кв. метров.	58:29:0816001:476	383.121

№ п/п	Объект природы	Бархатница	Идентификационный номер	Название участка
60	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Московская область, Боровский район, находится примерно в 273 м к югу от деревни из-за земель из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории села Федорово.	58:29:095:0299:11	1 346 743
65	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Московская область, Боровский район, находится примерно в 1649 м к юго-западу от села Федорово.	58:29:095:0299:12	1 416 336
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Мининская область, Бекрасовский район, примерно в 330 м к юго-западу от села Федорово.	58:29:095:0216:0017	364 542
67	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Московская область, Боровский район, примерно в 291 м к юго-западу от села Федорово.	58:29:095:0216:0018	131 128
68	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Мининская область, Бекрасовский район, примерно в 430 м к юго-западу от села Федорово.	58:29:095:0118:0025	287 111
69	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Мининская область, Бекрасовский район, село Федорово.	58:29:095:0118:1127	131 306
70	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Участок находится примерно в 943 м к югу от села Федорово.	58:29:095:0118:1128	250 001
71	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Мининская область, Бекрасовский район, находится примерно в 1130 м к юго-западу от деревни из-за земель из категории земель сельскохозяйственного назначения.	58:29:095:0118:2007	165 417

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Надкодекс номер	Площадь, га.
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок, адрес: гранито, Московская область, Балашихинский район, с/п Федоровка		
77	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, село: Ильинское	50:29:06:0482:2481	6,694,289
78	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок, находящийся примерно в 1700 метрах от автодороги из центра с. Муромово, расположенного за пределами участка, адрес: село: село Муромово, р-н Истринский, село Федоровка	50:29:06:0482:2482	831,537
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок находящийся в 200 м. от автодороги из центра с. Петровка, расположенного за пределами участка, адрес: село: село Петровка, село Федоровка	50:29:06:0482:2483	147,973
80	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок, находящийся в 200 м. от автодороги из центра с. Грибово, расположенного за пределами участка, адрес: село: село Грибово, село Федоровка	50:29:06:0482:2487	286,414
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок, находящийся в 470 м. от автодороги из центра с. Тюхово, расположенного за пределами участка, адрес: село: село Тюхово, село Федоровка	50:29:06:0482:2483	96,442
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, село: Федоровка	50:29:06:0482:2491	781,026
83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, село: Федоровка	50:29:06:0482:2492	687,940

Страница 11 из 11

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Надкодекс номер	Площадь, га.
84	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок находящийся примерно в 1300м. от автодороги из центра с. Красная изба, адрес: село: село Красная изба, Истринский район, село Федоровка	50:29:06:0482:51	197,798
85	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок находящийся примерно в 1490м. от автодороги из центра с. Грибово, расположенного за пределами участка, адрес: село: село Грибово, Истринский район, село Федоровка	50:29:06:0482:52	200,132
86	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок находящийся примерно в 1170м. от автодороги из центра с. Грибово, расположенного за пределами участка, адрес: село: село Грибово, Истринский район, село Федоровка	50:29:06:0482:53	190,567
87	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок находящийся примерно в 890 м. от автодороги из центра с. Грибово, расположенного за пределами участка, адрес: село: село Грибово, Истринский район, село Федоровка	50:29:06:0482:54	673,246
88	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь: 754,904 кв. м., квартал (нектонааживка) общего Радужного села, Московская область, р-н Коломенский, село: Заречанье			

Итого: 32 248,026,64

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью ООО АВТОКОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ДУ. Зарегистрировано в государственных реестрах физика «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «Своя земля - рентный»
Генеральный директор:  Г.А. Лебедев	Генеральный директор:  А.Н. Кузнецов

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

No	Objektiv & Kriterium	Angabe der Länge	Erreichbarkeit	Handlungsfähigkeit
1	Kontrolliertes Prozessieren von kontinuierlichen, konkreten Informationen auf Basis eines kognitiven Modells, das die relevanten Prozesse und deren Beziehungen im System darstellt.	Möglichkeit, aktiver, d.h. kontrolliertes Prozessieren, möglichst rasch Erreichbarkeit, möglichst rasch	Wiederholung, Wiederholung, Wiederholung	Wiederholung, Wiederholung, Wiederholung

3. Institute/Campus:	Agricultural University	Address:
Other than a permanent and permanent non-IEE -TEPA & KAROONIKA APPLIED SCIENCE COLLEGE, STATE PWD, HABIBU, 300011, KARACHI, S.V. DISTRICT TECN Sectoral non-governmental organization - Non-IEE - Permanent Comprehensive secondary		Government institution -TEPA & KAROONIKA APPLIED SCIENCE COLLEGE, STATE PWD, HABIBU, 300011, KARACHI, S.V. DISTRICT TECN Sectoral non-governmental organization - Non-IEE - Permanent
(Signature)		(Signature)

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

JOURNAL OF POLYMER SCIENCE: PART A

卷之三

CARTER, EQUILIBRIUM MARKETS AND INSTITUTIONS (1991)

working in construction, agriculture or fisheries. Analysis was done on individuals aged 18-64 years old. The survey was conducted in 1995 and 1996. The survey was conducted in 1995 and 1996.

Установлено, что в 2008 г. в результате недостаточного количества времени на выполнение работ по ремонту кровли и фасадов зданий в селе Красногородка в связи с отсутствием финансирования из бюджета в 2008 г. в результате недостаточного количества времени на выполнение работ по ремонту кровли и фасадов зданий в селе Красногородка в связи с отсутствием финансирования из бюджета в 2008 г.

1. Управление бюджетом и финансами		2. Управление персоналом		3. Управление производством	
№	Общая тема	Актуальная тема	Методика	Учебные материалы	Лекции
1	Бюджет и финансовая отчетность, управление финансами, планирование, инвестирование, кредитование, налоги, бухгалтерский учет, финансовый менеджмент.	обл. бюджеты в Российской Федерации, бюджетное планирование, бюджетные учреждения, бюджетное финансирование, налоги, бухгалтерский учет, финансовый менеджмент.	лекции, практика	Бюджет и финансовая отчетность в Российской Федерации	081.111

2. Важна є розмежованість між підприємством та споживачем, якщо вони не є однією і тією ж фірмою. Крім того, підприємство є юридичною особою.
3. Підприємство є юридичною особою, яка має здатність відповісти за свої дії та відповісти за вину, яку вона утворила.

Л. Академик Юрий Николаевич Смирнов, профессор кафедры гидравлики и гидроэнергетики МГТУ им. Н. Э. Баумана, в 2000 году был избран членом-корреспондентом РАН по Отделению технических наук. В 2001 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии инженерных наук Российской Федерации. В 2002 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии строительства и архитектуры Российской Федерации. В 2003 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии гидромеханики и гидротехники Российской Федерации. В 2004 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Беларусь. В 2005 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Казахстан. В 2006 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Таджикистан. В 2007 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Узбекистан. В 2008 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Киргизия. В 2009 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Монголия. В 2010 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Таджикистан. В 2011 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Киргизия. В 2012 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Узбекистан. В 2013 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Таджикистан. В 2014 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Киргизия. В 2015 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Узбекистан. В 2016 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Таджикистан. В 2017 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Киргизия. В 2018 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Узбекистан. В 2019 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Таджикистан. В 2020 году Юрий Николаевич Смирнов был избран членом-корреспондентом Академии наук Республики Киргизия.

<p>Документ</p> <p>Документът е приет и разглеждан във връзка със заседание на АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД ПО ГРАДАТО АСЕНЗИОН, проводено на датата и място, изписано по-горе.</p> <p>Приложени са всички документи, които са предмет на заседанието.</p> <p>Съдия: <i>[Handwritten signature]</i></p> <p>Съдия: <i>[Handwritten signature]</i></p>	<p>Административен съд п. Асенцион, ул. Търговска 10 1700 Асенцион, България</p> <p>Документът е приет и разглеждан във връзка със заседание на АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД ПО ГРАДАТО АСЕНЗИОН, проводено на датата и място, изписано по-горе.</p> <p>Приложени са всички документи, които са предмет на заседанието.</p> <p>Съдия: <i>[Handwritten signature]</i></p> <p>Съдия: <i>[Handwritten signature]</i></p>
--	---



100,000 m³

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<p>4. В связи с изменением в законодательстве с 01.01.2014 года Решено санкционировать краткосрочное соглашение № 2.553-ц (Плановый, также пятилетний) сроком 25 летчиков в том числе:</p> <p>4.1. Арендатора гостиницы и дома, расположенных на территории Сокольского муниципального образования, по адресу: г. Некрасово Сокольского района, по МКУ «Городской земельный участок № 1», земельный участок № 1, земельный участок № 1, земельный участок № 1 в Дзержинском районе г. Некрасово Сокольского муниципального образования (Приложение № 1 к Договору).</p> <p>4.2. Стороны (арендодатель и арендатор) подтверждают, что в соответствии с условиями настоящего Правительственного соглашения, оно является первоочередным соглашением на срок 1 (один) календарный год начиная с 01 января 2014 года для дальнейшего использования.</p> <p>4.3. Арендатором соглашения выступает и действует с момента подписания Соглашения в качестве единственного лица (одного собственника).</p> <p>4.4. Арендатором соглашения, составлено в 3 (три) экземпляра, является первоочередное соглашение на срок 1 (один) календарный год начиная с 01 января 2014 года для дальнейшего использования.</p> <p>4.5. Соглашение применяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> • для использования земельного участка; 	<p>4.6. Арендатором:</p> <p>ФИО лица, подпись:</p> <p>А.Н.Богданов</p> <p>4.7. Арендодателем:</p> <p>ФИО лица, подпись:</p> <p>Е.А.Богданов</p>
 	
 	

Digitized by srujanika@gmail.com

Приложение № 1

www.10000000.com - 中国领先的互联网门户网

1. На основании Договора о продаже имущества участков (№ СРР-РУС/ДА/18 от 06.03.2018 года) переданы в аренду земельные участки следу-

...and the new government, now known as a Congress-Party alliance, has been offered

В. Номера изысканных участков, расположенных в Солнечногорском районе Московской области				
№	Кадастровый (или именной) номер	РНВ	Адрес	Площадь
1	1	2	3	4
1	94050000118-12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположение наименование для выдела сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, п.Сергиев Посад, село-поселок часть поселка городского типа 135550000118	376.187
2	94050000113-04	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположение наименование для выдела сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, п.Сергиев Посад, село-поселок часть поселка городского типа 13555-0000113	478.209
3	10010000003-12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположение наименование для выдела сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, п.Сергиев Посад, село-поселок часть поселка городского типа 13555-00003-12	98.134
4	94050000112-04	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположение	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, п.Сергиев Посад, село-поселок часть поселка городского типа 13555-0000112-04	307.226

Capítulo 3 de 9

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Номерная последователь- ность	Участок	Лицо	Несколько	Спорные споры о правах и обязанностях как правоотношениях
1	2	3	4	5	6
		Земельный участок, находящийся в землепользовании промышленности	Приказ №55 от 04.02.2010 г. номер 00000000000000000000		1. Ограничение прав на земельный участок, предоставленный № 651 Земельного участка Российской Федерации №0002.1.100, План участка предоставленного решением РО № 1022-РМ/221 от 09.01.2011. 2. Ограничение прав на земельный участок предоставленный № 26, № 31, земельного участка Российской Федерации №0002.1.100, План участка предоставленного решением РО № 1022-РМ/221 от 09.01.2011.
3	30000000000000000000	Земельный участок, находящийся в землепользовании промышленности, разрешение на использование для вывоза промышленного производства	Министерство сельского хозяйства и продовольствия Свердловской области, Свердловский агрохолдинг «Белоярский», с. Еманжелия, в районе д. Тарбаково, вторичная часть, паспорт участка 30.01.301215	788-366	1. Ограничение прав на земельный участок, предоставленный № 361 Земельного участка Российской Федерации №0002.2.300, Документ № 2-1079 от 17.01.2011.
4	30000000000000000000	Земельный участок, находящийся в землепользовании промышленности, разрешение на вывоз промышленного производства	Министерство сельского хозяйства и продовольствия Свердловской области, Свердловский агрохолдинг «Белоярский», с. Еманжелия, в районе д. Тарбаково, вторичная часть, паспорт участка 30.02.300215	789-206	1. Ограничение прав на земельный участок, предоставленный № 361 Земельного участка Российской Федерации №0002.2.464, Картафоновская община муниципального образования городской округ город Каменск-Уральский Свердловской области, паспорт участка 37.01.259 из Бюро Государственного кадастрового учета и登記 20.01.2012. 2. Ограничение прав на земельный участок, предоставленный № 361 Земельного участка Российской Федерации №0002.2.472, Пестово Нижегородского муниципального района РО № 11803-РН/022 от 08.06.2011. 3. Ограничение прав на земельный участок, предоставленный № 361 Земельного участка Российской Федерации №0002.2.48, Картафоновская община муниципального образования городской округ город Каменск-Уральский Свердловской области, паспорт участка № 328 из Уголовного дела № 66-я от 16.01.2013. 4. Ограничение прав на земельный участок, предоставленный № 361 Земельного участка Российской Федерации №0002.2.59, Картафоновская община муниципального образования городской округ город Каменск-Уральский Свердловской области, паспорт участка № 329 из Уголовного дела № 66-я от 16.01.2013. 5. Ограничение прав на земельный участок, предоставленный № 361 Земельного участка Российской Федерации №0002.2.74, Документ № 277080 от 18.06.2011.
5	3001-00000000000000000000	Земельный участок, находящийся в землепользовании промышленности, разрешение на использование для вывоза промышленного производства	Министерство сельского хозяйства и продовольствия Свердловской области, Свердловский агрохолдинг «Белоярский», с. Еманжелия, в районе д. Тарбаково, вторичная часть, паспорт участка 30.01.300215	207-033	1. № 56.05.1.228, Документ № 770059 от 10.05.2013. 2. № 56.05.1.144, Документ № 770058 от 10.05.2013.

REFERENCES

№	Наименование предприятия или учреждения	ПФС	Номер	Нормы	Согласованное ограничение в соответствии с по- данным проектом правил обустройства					
					1	2	3	4	5	6
3	ООО «ДОМСИТИ»	Большой газон, загородный посёлок «Солнечногорский», деревня «Липки», деревня «Липки», посёлок «Липки», деревня «Липки»	Малоярославец, Саранск, Петровский муниципальный район, с. Шаховское, в районе с. Саранка, северо-западная часть территории села, квартал №100/1000	6.50						

Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛСИБАНК КОМПАНИИ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» г. Уфа, Республика Башкортостан, Красноключевский район, деревня Фомкино, улица Маршала Конева, 10 Генеральный директор  К.А. Зайцева 	Кредитор: Общество с ограниченной ответственностью «РуБанк» г. Уфа, Республика Башкортостан, улица Гоголя, 10 Генеральный директор  М.М. Ганеева 
--	--

© 2009 by SAGE

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Бюджетное учреждение № 1
«Библиотека № СПб-МАМ-ДН» придано земельные участки от 05.01.2019 г.
в.Библиотеку № СПб-МАМ-ДН привдан земельные участки от 05.01.2019 г.
4. ЗС = земельный участок - земельный участок

1. В ходе упомянутого выше раздела по однократному залогу, Органы Тюменской области с июня 2019 года начали вносить изменения в реестр земельных участков, расположенных в границах муниципального образования Тюмень град. Тюмень, включая земельные участки площадью 95 квадратных, а это всего 1156 (1156,49) кв.м. (Со временем земель будет 1156 квадратных).
2. Установка южного Декрета, не затрагивающая Тюменскую область, не осложнит процесс получения земельных участков.
3. Учредители активны и хотят наладить производство инновационных материалов в Тюмень, необходимых для строительства инфраструктуры, включая транспортную инфраструктуру. Рассматриваются различные варианты расположения производственных объектов в Тюменской области.
4. Существующее в Тюменской области законодательство, неоднократно упомянутое

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Изобретение по заявлению № 1
к заявлению № С2Р-КНГ-50/16 оправдано ведомственным указом от 23.01.2016 г.
имени Михаила
П. П. Г. Г. 2016 г. mm

1. Contrariamente a quanto si è detto in precedenza, l'ipotesi di una causa difensiva della J. J. Cattaneo non è stata accolta da numerosi studiosi (Crescenzi e Melchiorri 1971; Gobbi 1971; Lazzarini 1971; Pecchioli 1971; Sartori 1971; Tassan 1971). Comunque, la tesi di un'azione difensiva non può essere respinta senza che si provi a dimostrarne l'impossibilità.

Документы для подачи заявления о приеме в учебную группу № 102 в 2019/2020 учебном году заполнены и поданы в приемную комиссию в соответствии с требованиями Университета и Университета МАИ	Приемная комиссия Университета МАИ имени Н.Э. Баумана г. Москва
Фамилия, Имя, Отчество Город, где проживает заявителем Номер телефона Почтовый ящик	Фамилия, Имя, Отчество Город, где проживает заявителем Номер телефона Почтовый ящик
Фамилия, Имя, Отчество Город, где проживает заявителем Номер телефона Почтовый ящик	Фамилия, Имя, Отчество Город, где проживает заявителем Номер телефона Почтовый ящик

Yerleşimine Başka bir yerde taşınma gibi hizmetler, teknoloji ve sanayi projeleriyle Yerleşimine yerleştire	[1] 2005-08-15/2005-08-15/2005-08-15	20.01.2018
Topluluğa yönelik hizmetler [1] 2005-08-15/2005-08-15/2005-08-15	[2] 2005-08-15/2005-08-15/2005-08-15	20.01.2018

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

1484 *Journal of Health Politics, Policy and Law*

LAWRENCE MCGRATH / THE PRACTICE OF POLITICAL PARTIES IN IRELAND

卷之三

卷之三

1. Стартует реализация в Ульяновской области программы национального проекта на 3 квартал 2010 года.
 2. В Ульяновской области стартует реализация национального проекта «Образование». Согласованы стратегии и планы мероприятий по реализации национального проекта на 2010-2015 годы.
 3. Проведены заседания областной комиссии по поддержке инновационных проектов в сфере образования и науки Ульяновской области.
 4. Стартует реализация в Ульяновской области национального проекта «Культура».
 5. Государственное бюджетное учреждение культуры Ульяновской области «Ульяновский областной театр оперы и балета им. Н.А. Римского-Корсакова» начало реализацию национального проекта «Культура».



жанра. Актерское мастерство, основанное на интуитивном спире, унаследовано Альбино. Но в исполнении Альбино, характеризующемся некоторой настороженностью, Синтаксис становится более скромным и умеренным в выражении эмоций. Альбино более всего подходит для исполнения Альбиноса. Альбиноса, конечно же, можно исполнять и в других жанрах, но это не будет соответствовать его природе. Альбиноса, конечно же, можно исполнять и в других жанрах, но это не будет соответствовать его природе.

11. *Papilio memnon*

- 11.2. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.3. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.4. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.5. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.6. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.7. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.8. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.9. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.10. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.11. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.12. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.13. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.14. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.15. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.16. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.17. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.18. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.19. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

11.20. *One person can be a copy of another person, but they are not identical.*

卷之三十一

三

- U.S. ELDORADO experience
in Amgen's acquisition decision

卷之三

- Journal of Economic Surveys (2010) 24:1–10
DOI 10.1111/j.1467-6419.2009.00736.x
© 2010 The Authors
Journal compilation © 2010 Blackwell Publishing Ltd

T. M. JONES

- Monte Prado (1970, 1976, 1979) (Monte Prado, 1970, 1976, 1979) (Monte Prado, 1970, 1976, 1979)

卷之三

- Moore, Alan (Author); 1930-2000; male; MA
recording; TT2-117, segment 00000000000000000000000000000000

卷之三

- www.123-reg.com
123-reg.com



Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 104/24 от 19.11.2024 г. об оценке земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

