

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:

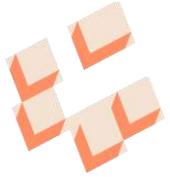
Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Своя земля – рентный», правила доверительного управления № 1438 - 94156151 зарегистрированы ФСФР России 26.05.2009г.

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, помещение 5Б11. 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 № 441/23

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 04.04.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 04.04.2023 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	10
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ.....	13
4.1. Сведения о Заказчике.....	13
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	13
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	13
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
5.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	14
5.2. Сведения о независимости оценщика	14
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
6.1. Специальные допущения.....	15
6.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными	15
6.3. Прочие допущения	16
6.4. Ограничения оценки.....	16
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	18
7.2. Используемая терминология	19
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.1. Идентификация Объекта оценки	24
8.2. Описание местоположения объекта оценки	25
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	27
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	29
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	31
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36
9.3. Общее состояние земель сельскохозяйственного назначения.....	37
9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области.....	39
9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	46
9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	47
9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	49
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	50
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	53
11.1. Рыночный (сравнительный) подход	57
11.2. Доходный подход.....	58
11.3. Затратный подход.....	60
11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	61
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	71

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	74
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	74
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	74
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	84

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 27/23 от 04.04.2023 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» д.у. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. Цель оценки

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

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

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

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:46	Не применялся	Не применялся	435 146
2	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:47	Не применялся	Не применялся	2 366 978
3	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:48	Не применялся	Не применялся	188 981
4	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:201	Не применялся	Не применялся	3 276 623
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0000000:73457	Не применялся	Не применялся	1 198 819
6	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:459	Не применялся	Не применялся	669 197
7	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:460	Не применялся	Не применялся	189 293
8	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:461	Не применялся	Не применялся	349 466
9	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080212:16	Не применялся	Не применялся	4 153 529
10	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080213:12	Не применялся	Не применялся	2 157 767
11	Земельный участок, кадастровый номер 50:24:0080128:18	Не применялся	Не применялся	5 298 463

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

20 284 000 (Двадцать миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей, не облагается НДС¹

В том числе,

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:24:0080128:46	46 054	435 000
2	50:24:0080128:47	250 511	2 367 000
3	50:24:0080128:48	20 001	188 000
4	50:24:0080212:201	346 784	3 277 000
5	50:24:0000000:73457	126 878	1 199 000
6	50:24:0080213:459	70 825	669 000
7	50:24:0080213:460	20 034	189 000
8	50:24:0080213:461	36 986	349 000
9	50:24:0080212:16	439 592	4 154 000
10	50:24:0080213:12	228 369	2 158 000

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



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
11	50:24:0080128:18	560 767	5 298 000
	Итого		20 284 000

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

Давыдов А. В.

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»

Берг Е. В.



1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 27/23 от 04.04.2023 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков 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 достаточного числа потенциальных покупателей.

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельные участки (11 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН Договор аренды
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н). Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	04.04.2023 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	04.04.2023 г. – 04.04.2023 г.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних 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-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000027/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 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	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/0000028/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

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

5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Специальные допущения

Специальных допущений не предусмотрено.

6.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

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

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете

На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID - 19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости

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

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

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

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

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

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

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

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

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

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
		Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения им действительного валового дохода.

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

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

8.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

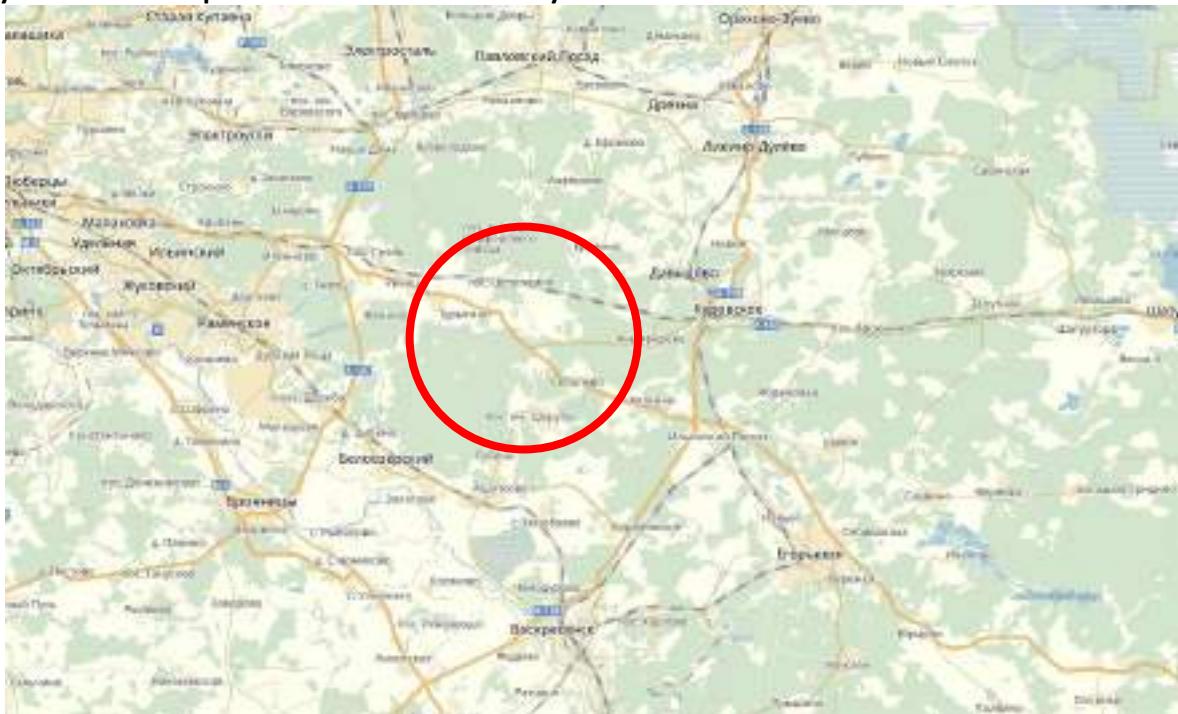
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:46	46 054
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:47	250 511
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:48	20 001
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0080212:201	346 784
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0000000:73457	126 878
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:459	70 825
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:460	20 034
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:461	36 986
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:16	439 592
10.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Слободище	50:24:0080213:12	228 369
11.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер.Смолево	50:24:0080128:18	560 767

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» спрятаны русла рек. После выработки торфяных залежей и последующего старения заброшенной мелиоративной сети образованы многочисленные водоёмы.

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

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

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Наличие обременений: Доверительное управление, аренда.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире⁴

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военных контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде – СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную

⁴ Социально-экономическое положение России; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>; <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/; https://minfin.gov.ru/ru/performace/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshniy_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg; <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов и социальных конфликтов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую geopolитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, выполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства.

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>,

(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		9 мес. 2022г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г	янв-окт 2022г.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-1,7	
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+5,9	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	-1,7	
				2021г.	янв-окт 2022г.
				+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство		+5,3	+0,1	
5.	Продукция сельского хозяйства		+1,9	+5,0	
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+5,8	
7.	Введено в эксплуатацию общую площадь зданий, млн. кв.м.				
8.	- жилых помещений		+12,7	+21,5	
9.	- нежилых помещений		+10,5	-3,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	+0,9	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,3	-2,1	
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)		+3,4	0,0	
13.	Трубопроводного (около 43%)		+7,4	-4,3	
14.	Автомобильного (около 6%)		+5,0	+1,9	
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	-5,9	
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+14,1	+3,5	
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+23,5	+2,9	
18.	Среднемесячная начисленная заработка работников организаций, руб.:			янв-сент 2022	
19.	- номинальная		+9,8	+12,6	
20.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,9	+2,0	
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:		+8,5	+7,5	
22.	Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г)				
23.	- производственная		+28,6	+14,4	
24.	- потребительская		+6,7	+14,1	

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.10.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-2,7
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторской задолж	4,9 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+29,9
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,3
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+0,1
33.	Доходы консолидированного бюджета		+20,0

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

		2021/2020, %	На 01.10.2022, %
34.	Международные резервы (ЗВР), на 25.11.22г. 567,5 млрд. долл. США	+8,3	-8,4
35.	Фонд национального благосостояния на 01.11.22г. 11,4 трлн. руб. или 184,8 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.11.22г. 56,0 млрд. долл. США	+5,3	-5,6

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 годом макроэкономические показатели страны несколько ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Но военные события на Украине подействовали на спрос сдерживающе и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общекономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

- На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

9.3. Общее состояние земель сельскохозяйственного назначения

Россия - крупнейший в мире обладатель земельных ресурсов. Земельный фонд РФ составляет 1709,8 млн. га, на ее территории расположены практически все природно-минеральные вещества планеты, в зоне влияния находится около 45 % пресной и около 20 % морской воды, около 70 % территории располагается в сейсмоустойчивых районах.

В течение XX в. курс государственной земельной политики кардинально менялся дважды: в 1917 г. земля была национализирована и полностью исключена из рыночного оборота, в 1993 г. Конституция РФ определила различные виды собственности на землю, включая и частную.

Рыночная трансформация экономики России обусловила направленность земельной реформы на развитие земельного рынка, участие земельных участков - в свободном гражданском обороте. Только в 2001 г. после продолжительных дискуссий Государственной Думой был принят новый вариант Земельного кодекса, соответствующего новым конституционным положениям.

Современный процесс совершенствования земельных отношений и становления механизмов их государственного регулирования можно разделить на следующие этапы:

Первый - осуществлены массовое административное перераспределение и приватизация земли, а также связанная с ними реорганизация бывших колхозов и совхозов (1990-1993 гг.).

Второй - принципиальное изменение характера земельных отношений, в том числе механизмов государственного воздействия на их участников при перераспределении земель (в секторах нетоварного сельскохозяйственного назначения - с 1993 по 1997-1998-е гг., товарного производства с 2003г. по настоящее время, в период 1993-2003 гг. рынок формально существовал, но не имел должного правового обеспечения).

Третий -形成的авшийся механизм саморегулирования земельных отношений и дальнейшее совершенствование форм и методов его государственного регулирования (только в секторе нетоварного сельскохозяйственного назначения - с 1998-1999 гг. по настоящее время).

Споры вокруг Земельного кодекса не прекращаются до сих пор. Тем не менее, процесс формирования института частной собственности на землю в России активно развивается. Показатели государственной отчетности свидетельствуют о том, что земля включена в рыночный оборот, т. е. с земельными участками совершаются сделки, предусмотренные гражданским законодательством. В то же время земля как пространственная основа существования государства и его граждан, как звено экосистемы

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» требует пристального внимания со стороны государства для обеспечения политической, экономической, экологической безопасности, социальной защиты населения, защиты исторических и культурных основ существования страны и ее граждан.

В соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ, земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельхоз назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Сельское хозяйство является одной из крупнейших сфер народного хозяйства страны. Люди тратят более половины своих доходов на продукты питания и другие сельскохозяйственные товары. Кроме того, сельскохозяйственные товаропроизводители поставляют сырьё для перерабатывающих отраслей АПК. Использование земли в сельском хозяйстве как средства и предмета труда имеет специфические особенности, и, прежде всего различия в плодородии, местоположении, правовом статусе, доходности и эффективности, что существенным образом отражается на её полезности, ценности и цене при купле-продаже. В экономической стратегии государства всё большее значение придаётся проблемам восстановления сельского хозяйства и развития собственного сельскохозяйственного назначения, сохранения российской деревни и крестьянства, доступности основных продуктов питания широким массам населения, обеспечения продовольственной безопасности страны, увеличение занятости населения и снижение уровня бедности.

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

- а) для того чтобы на ней жить (и тогда это земля из категории 2 - "земли населенных пунктов") либо
- б) для того, чтобы на ней работать (земли сельхозназначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

И есть еще земля в нескольких категорий, которая по решению государства находится в особых "режимах" и не является предметом массовых сделок - это земля из категорий 4, 5, 6 и 7.

Возможность приобретения земель и уровень цен на нее в категориях 2 и 3 напрямую определяется решениями региональной или местной власти. Именно по решению локальных властей определяются перспективы развития территорий, условия реализации различными общественными и элитными группами различных бизнес - и инфраструктурных проектов. От решений власти зависит, какую инфраструктуру, в каком территориальном направлении и с какой степенью интенсивности развивать (дороги, электроэнергия, водоснабжение и канализация, строительство объектов социальной инфраструктуры). Соответственно - развитие земельных рынков для частного проживания (территории, которые либо сразу, либо по истечении некоторого времени оформляются в категорию земель населенных пунктов) напрямую взаимосвязано с решениями власти. И в этом случае рынок возникает скорее лишь как категория борьбы за доступ к власти в получении "оптовых прав" на развитие отдельных крупных участков земельной территории и последующую "розничную продажу" земельных участков под индивидуальное проживание.

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

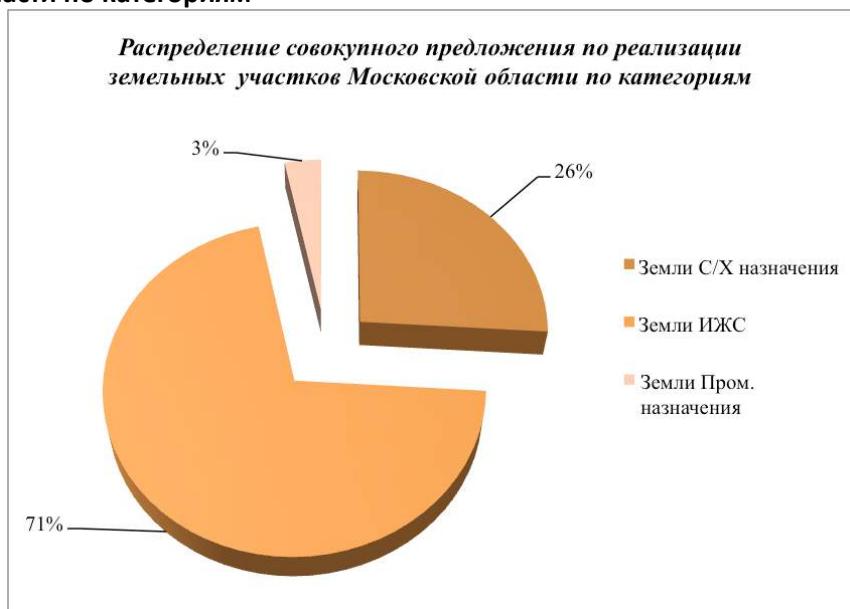
Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, открытый рынок купли-продажи, такие категории земельных участков могут попасть уже только после "приближенных посредников". А, следовательно, - они после прохождения "посредников" будут относиться по сути уже к категории 2 или 3.⁵

9.4. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.⁶

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

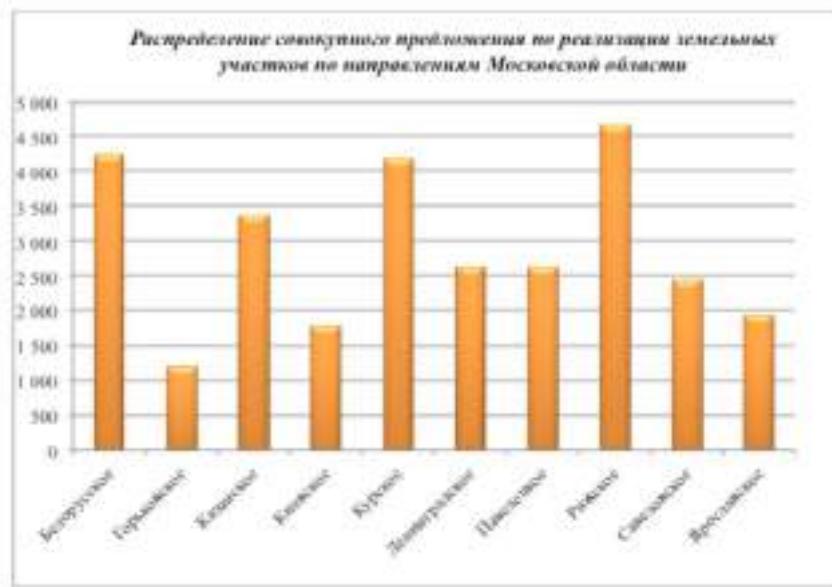


Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

5 https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitiye_ryntka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii

6 <https://maxyline.ru/analitika/analiz-ryntka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Рисунок 9-2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 9.4-1 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Направление	Средняя стоимость руб/сотк. С/Х			Средняя стоимость руб/сотк. ИЖС			Средняя стоимость руб/сотк. Прив. назначения		
	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
Белорусское	681 334	116 484	68 126	1191 543	681 544	144 050	1491 861	645 302	118 854
Горьковское	525 795	114 325	71 817	864 143	182 328	81 942	868 761	249 203	109 851
Киевское	489 564	139 084	48 125	495 487	119 548	33 818	505 896	142 818	108 898
Киевское	616 082	127 257	67 211	981 112	114 813	114 982	918 243	115 825	142 392
Курское	488 196	177 580	64 242	864 826	168 539	32 474	718 877	218 952	83 460
Ленинградское	478 385	127 717	78 723	822 311	149 811	79 199	462 389	218 842	124 848
Рижское	385 447	167 286	64 374	359 891	118 879	47 916	413 756	165 814	87 584
Рижское	712 619	421 886	59 962	1 360 335	441 648	52 866	816 316	328 134	87 127
Солнечногорское	481 281	148 627	48 362	858 266	208 772	48 781	508 896	148 138	98 203
Ярцевское	484 612	189 384	68 813	907 429	181 838	75 934	642 288	198 838	38 546

Как видно из Таблицы самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

По данным произведенного анализа в Таблице, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 9.4-2 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон земельн. с/х			Диапазон земельн. ИЖС			Диапазон земельн. Проч. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Безнаправление	min	118 750	21 853	1 589	258 333	79 380	14 286	13 590	1 647	32 287
		max	4 015 600	860 068	118 890	9 189 277	3 906 689	2 621 139	4 993 068	2 188 180	280 068
2	Горьковское	min	188 800	3 878	1 089	380 008	47 417	12 222	15 579	52 632	53 653
		max	3 188 690	400 068	769 890	3 089 900	812 111	276 068	3 996 977	923 855	222 068
3	Калужское	min	82 508	2 206	1 187	79 187	18 800	5 594	151 378	10 891	38 455
		max	392 353	550 068	159 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 068	380 800	390 068
4	Кимовское	min	233 838	2 608	3 338	329 273	106 088	28 738	380 068	48 806	160 068
		max	1 466 867	856 384	133 383	2 486 762	1 061 089	783 339	1 794 872	788 800	288 889
5	Шурьевое	min	133 335	18 458	6 272	185 333	7 917	7 008	12 983	18 724	2 400
		max	1 337 271	750 068	188 890	2 689 100	736 088	77 093	1 831 893	768 331	184 909
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 935	10 089	25 903	13 800	22 483	11 006	4 387
		max	1 398 873	642 714	169 147	4 080 900	582 333	313 643	1 360 068	1 088 880	337 143
7	Павловское	min	74 363	8 006	4 631	108 768	9 588	9 798	116 088	21 121	8 140
		max	975 880	530 068	438 890	980 008	756 086	136 068	1 367 321	1 169 321	280 068
8	Рогачевское	min	162 590	31 853	2 682	357 778	5 098	7 008	160 217	30 369	17 676
		max	3 217 300	2 250 068	558 890	17 895 920	3 877 468	594 184	3 457 084	1 367 420	342 887
9	Саметниковое	min	121 429	1 538	1 189	364 288	28 333	26 800	300 068	81 798	25 926
		max	973 831	1 838 571	198 890	3 335 333	1 404 689	333 322	1 446 371	684 451	290 068
10	Ярцевское	min	57 508	6 667	1 935	40 089	13 980	2 408	92 357	82 506	28 068
		max	1 038 301	1 390 068	1 068 890	2 436 747	838 714	416 687	2 963 068	968 250	98 889

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного назначения;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;

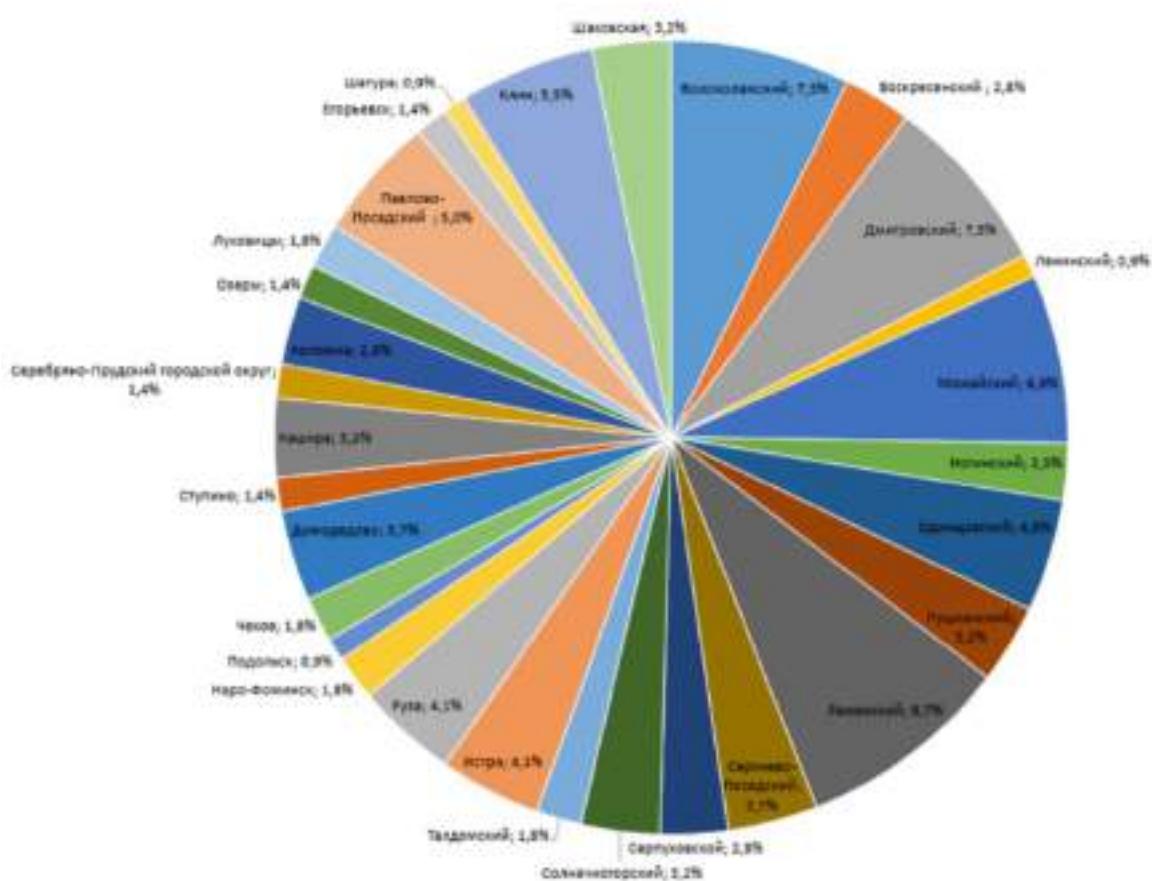
- #### • свыше 00 км от МКАД

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Воскресенском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%). Можайском районе (6,9%).

Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, разделенный по районам/городским округам Московской области

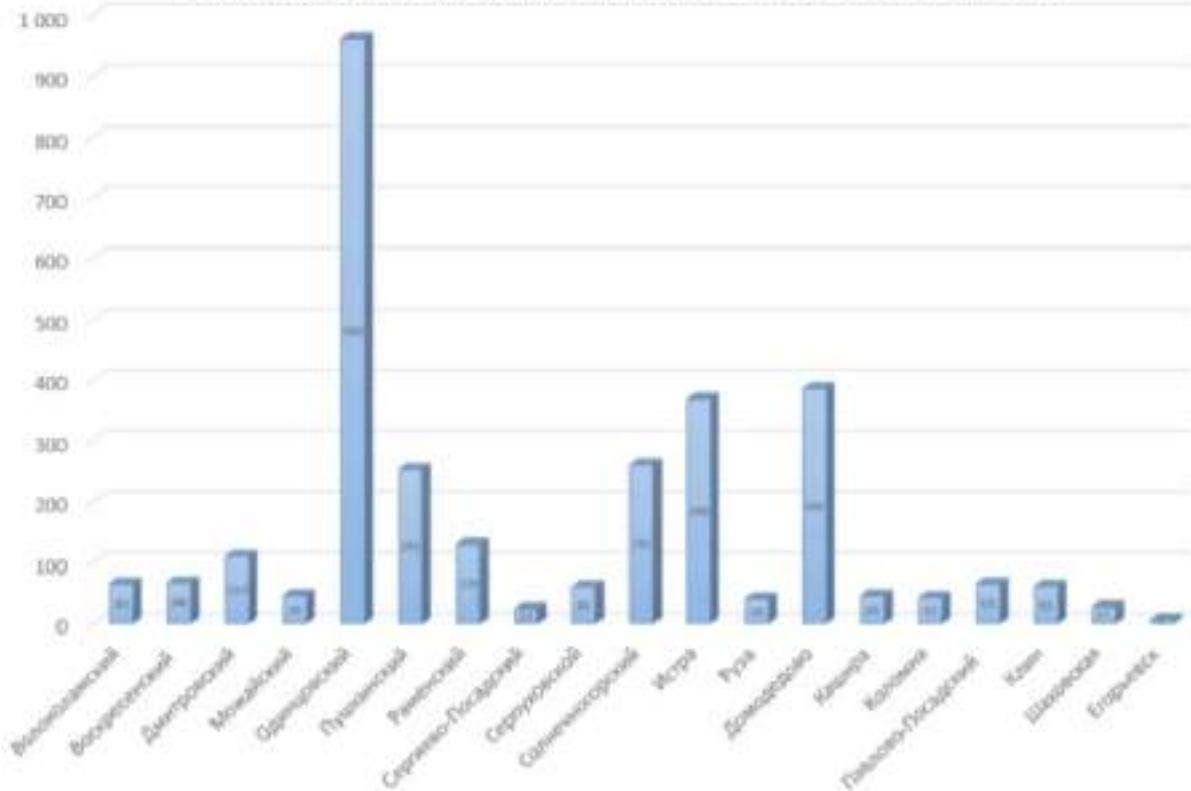


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1	Максимальное значение, руб. руб.
		кв.м	за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашira	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озёры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.

**Среднее значение стоимости земельных участков с/х назначения
Московской области по районам/городским округам, руб. за 1 кв.м**



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м. Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.⁷

⁷<https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

9.5. 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 9.5-1 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_mikhe_evo/	8 (495) 772-76-58	Михеево, Воскресенский район, Московская область	53	Новорязанское	11,1	1 720
8	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 9.5-2 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.

9.6. 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 9.6-1 Значения скидки на торг

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

Класс объектов	Акти	
	Среднее	Максимальное
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	18,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	15,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	22,0%

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков 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»⁸.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

№	Общая цель использования	Несколько групп		Всё это время		Средний аналог по РФ ¹ , кварт.			На рынке ²		
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Земельные участки, используемые для разведения и содержания скота и птицефабрик (один из видов).	3	8	9	8	8	8	8	8	8	8
2	Земельные участки-агропромышленные для сельскохозяйственного использования, в том числе земельные участки сельскохозяйственного назначения для дачного садоводства, для садоводства	3	13	7	8	8	8	8	8	8	8
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, кроме садовых и огороднических участков, в том числе земельные участки сельскохозяйственного назначения, кроме садовых и огороднических участков, предназначенные для садоводства, для дачного садоводства	5	18	10	8	8	8	8	8	8	8
4	Земельные участки, используемые для садоводства, садоводство и огородничество для дачного садоводства и для садоводства, включая земли для дачного садоводства и для садоводства	9	28	11	11	11	11	11	11	11	11

Примечание:

1. Срок продажи определен исходя из общего срока оценки (для каждого из объектов оценки) в рамках Российской Федерации.

Срок действия которых определяется сроками рыночной (текущей) стоимости земельных участков в различных районах страны.

2. При расчете коэффициентов и обобщении аналогов учитывались следующие показатели: тип земельного участка, расположение участка в населенном пункте (село, поселок, город), наличие инфраструктуры (дороги, газификация, водоснабжение, канализация, электричество), наличие земельных участков с аналогичными характеристиками (расстояние до МКАД, цена земельного участка).

01.01.2022

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 1 до 30 месяцев.

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 9.6-2 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		аналог							
Расстояние до МКАД, км		<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.

8 <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspositsii-tipichnye-dlya-rynska-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda>

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на разницу в площади

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

Таблица 32

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

Транспортная доступность.

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

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.
-------------------	--	------------------	--	---

9.7. 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 9.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков 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 действующему 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 № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков 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)»:

1. 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.
2. 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.
3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 рынком⁹.

- 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 истечения¹⁰.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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 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.

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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:		

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

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

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

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные севообороты, например, овощекормовые.¹¹

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под 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 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках¹²

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

11 <http://elclib.net/30/22.html>

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

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

Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

Многолетние травы

Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации¹³

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

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

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

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

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

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

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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.¹⁴

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%.¹⁵

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

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет¹⁶:

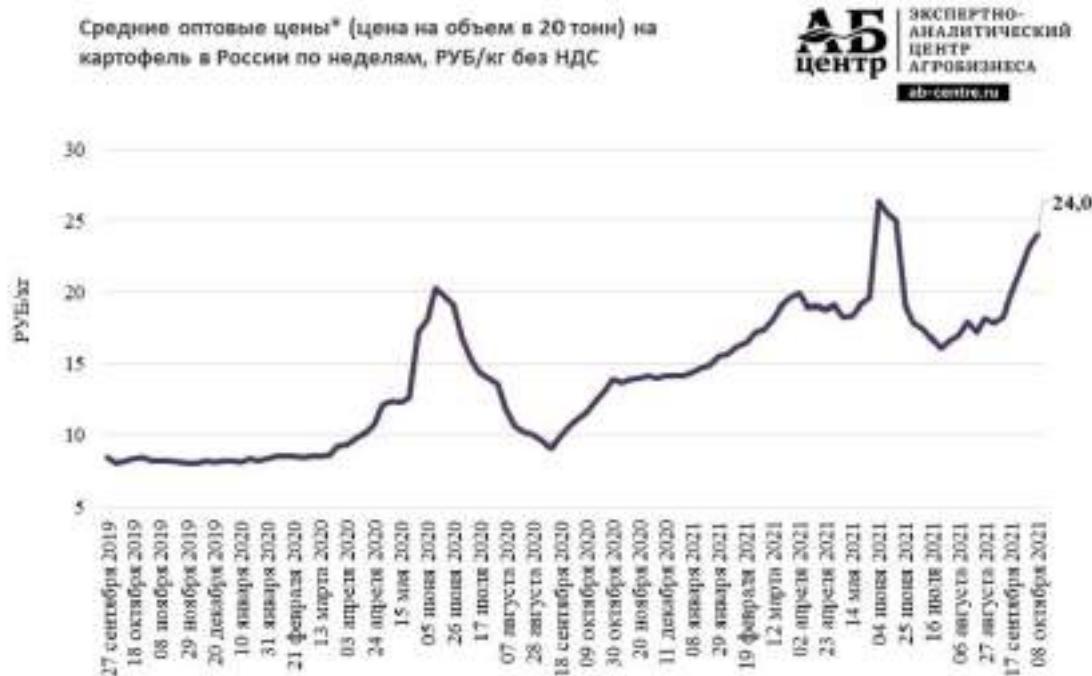
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

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.¹⁷

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



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

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

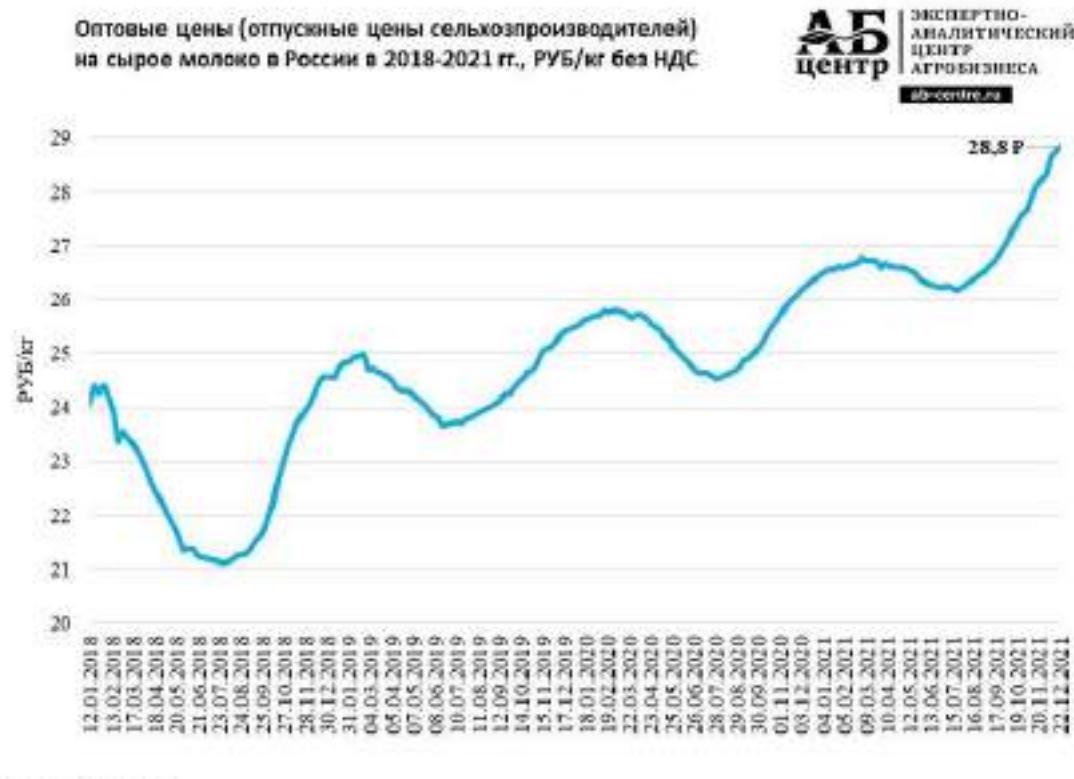
15 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхоззат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

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

17 <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 № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков 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



Источник: Минсельхоз РФ

Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры

Цены на основные зерновые культуры 15.10.2021

Источник: ФГБУ Центр АгроБанкаЛитион

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

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

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

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков 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, %

Π - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

Π - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

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

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

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

Таблица 11.4-10 Расчет чистого операционного дохода

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

Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков 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 9,70% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)¹⁸.

Напоминаем о разделе

Краткая бесспоренной доходности государственных облигаций

01.03.2023 - 03.04.2023

Срок	Срок до погашения, лет												
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	4	5	7	10	15	20	30
31.03.2023	0,68	9,64	14,07	3,92	8,28	6,78	8,30	10,02	11,62	11,21	21,40	21,62	

Срок до погашения, лет

3	5	7
8,78	9,70	10,31

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

¹⁸ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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

Rf – безрисковая ставка, %.

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»¹⁹.

Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

№	Область/район/село/поселок/город/селсовет	Коэффициенты			Наработка		
		Нормативный	Весомый	Средний показатель по РД ¹ , км	А	Б	В
группа	группа	группа	группа	группа	группа	группа	группа
1	Земельные участки, занятые землями зерновых и зернобобовых культур и общепольными землями	2	9	8	1	8	8
2	Земельные участки, занятые землями для сельскохозяйственного вспомогательного и труда участков личных подсобных хозяйств, земли участков личного подсобного хозяйства и земли дачных строительных участков, для озеленения	2	13	7	6	8	7
3	Земельные участки категорий промышленности, транспорта, связи и почтовой связи, земель, занятых инженерными путями, предназначенными для освоения производственных объектов и земель, занятых в инженерной инфраструктуре	5	18	10	6	10	10
4	Земельные участки, занятые землями зерновых и зернобобовых культур, общепольными землями, землями для сельскохозяйственного вспомогательного и труда участков личных подсобных хозяйств, землями для дачного строительства и для озеленения	1	30	40	11	14	11

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на апрель 2023 г. и составил 30 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$\Pi_{НД} \equiv 9.70\% * 30 / 12 \equiv 24.25\%.$$

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

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

[19 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda)

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» 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	9,70%
Надбавка за низкую ликвидность	24,25%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	36,45%

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	36,45%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	94 485,60
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	944,86

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:24:0080128:46	46 054	944,86	435 146	435 000
2.	50:24:0080128:47	250 511	944,86	2 366 978	2 367 000
3.	50:24:0080128:48	20 001	944,86	188 981	189 000
4.	50:24:0080212:201	346 784	944,86	3 276 623	3 277 000
5.	50:24:0000000:73457	126 878	944,86	1 198 819	1 199 000
6.	50:24:0080213:459	70 825	944,86	669 197	669 000
7.	50:24:0080213:460	20 034	944,86	189 293	189 000
8.	50:24:0080213:461	36 986	944,86	349 466	349 000
9.	50:24:0080212:16	439 592	944,86	4 153 529	4 154 000
10.	50:24:0080213:12	228 369	944,86	2 157 767	2 158 000
11.	50:24:0080128:18	560 767	944,86	5 298 463	5 298 000

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

20 284 000 (Двадцать миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей, не облагается НДС²⁰

В том числе,

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:24:0080128:46	46 054	435 000
2	50:24:0080128:47	250 511	2 367 000
3	50:24:0080128:48	20 001	189 000
4	50:24:0080212:201	346 784	3 277 000
5	50:24:0000000:73457	126 878	1 199 000
6	50:24:0080213:459	70 825	669 000
7	50:24:0080213:460	20 034	189 000
8	50:24:0080213:461	36 986	349 000
9	50:24:0080212:16	439 592	4 154 000
10	50:24:0080213:12	228 369	2 158 000
11	50:24:0080128:18	560 767	5 298 000
Итого			20 284 000

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.

20 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.



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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.

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,](http://realty.dmir.ru)
- www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Л. Г. Гаврилова, 2147-2021 – 05.05.2020, об основах изобретения. № 20001374-4
02.05.2019г., регистрация выдана

Digital government: Towards a new paradigm? (eds) (London: Sage, 2001).

Б. В. Эндерс

三



Формула успеха

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



卷之三

卷之三

CHIROPRACTIC INSTITUTE OF CANADA

- | Geographic area | Number of patients | Number of patients (%) with at least one adverse event | Number of patients (%) with serious adverse events | Number of patients (%) with grade 3-4 adverse events |
|-----------------|--------------------|--|--|--|
| North America | 1 145 | 1 145 (100) | 1 145 (100) | 1 145 (100) |
| Europe | 1 032 | 1 032 (100) | 1 032 (100) | 1 032 (100) |
| Japan | 1 032 | 1 032 (100) | 1 032 (100) | 1 032 (100) |
| Other countries | 1 032 | 1 032 (100) | 1 032 (100) | 1 032 (100) |
| Total | 4 247 | 4 247 (100) | 4 247 (100) | 4 247 (100) |

Environ Biol Fish (2008) 82:1–10
DOI 10.1007/s10641-007-9322-0

- BRUNNEN** ist ein Verlag für Sachbücher und Ratgeber, die sich auf das Leben im Alltag konzentrieren. Die Themen reichen von Ernährung bis zu Reisen, von Gesundheit bis zu Haushalt und Freizeit. Die Autoren sind überwiegend Experten aus den Bereichen Medizin, Ernährungswissenschaften, Psychologie und Pädagogik.

11

- Digitized by srujanika@gmail.com

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



Название района	Земельный район	Площадь с-х. земель, тысяч га	Сумма температур >10 °C	НУ	НГ	НК	Гумус, в % от массы	Минерализация (процент в год), %	Станок на 1000 зем. га, шт.	БК
1	1	223,0	1980-1975	1,1	1,0	193	8,50	-	295	88
2	1,2	265,2	2000-2100	1,1	1,2	198	8,50	-	295	93
3	2,3	123,2	2115-2125	1,0	1,1	193	8,50	-	295	96

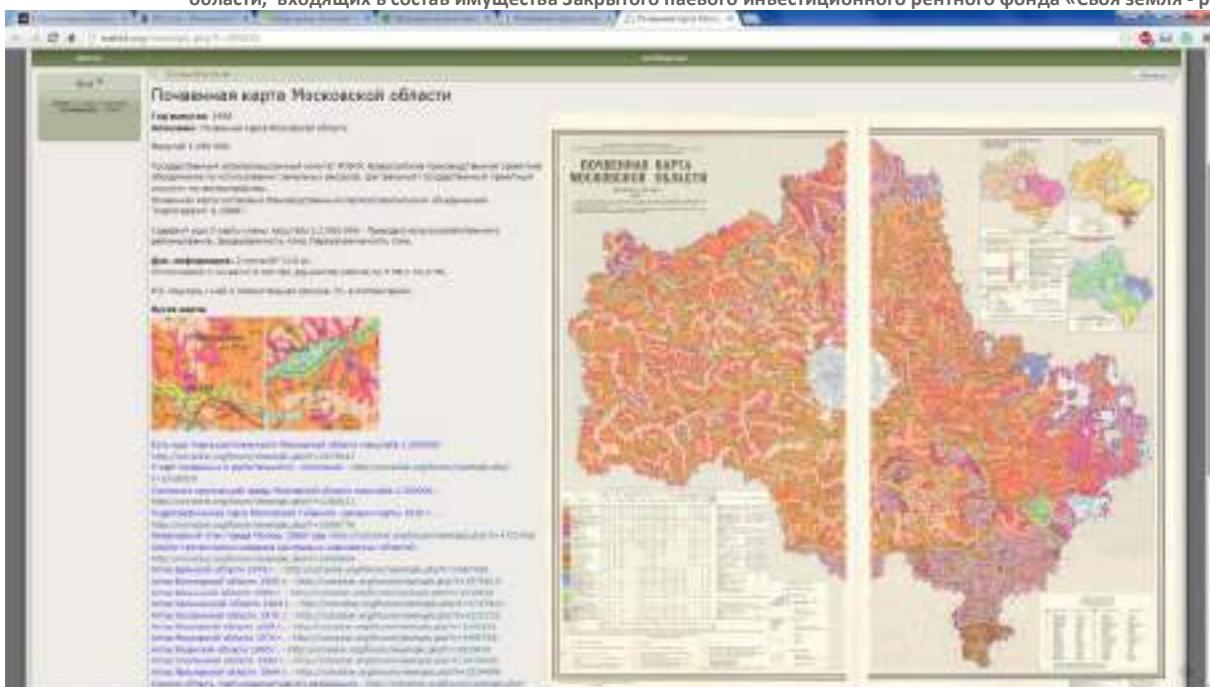
Название, подразд.	Зем.-одн. район	Структура посевов, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пищевого зерн.	Садовые культуры	Бахчевые культуры	Сое	Чистый пар
1	1	90,0	8,7	95,1	19,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	8,7	95,3	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	10,0	1,7	33,6	10,0	-	3,3	-	-	-

Агрегат подкормки	Зем.-хим. дозы	Коэффициенты к зеленым						
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Пшеница	Свекла сахарная	Подсолнечник
1	1	1,01	1,00	1,00	—	1,00	—	—
2	1,2	1,15	1,04	1,05	—	—	—	—
3	2,3	1,54	1,06	1,02	—	—	0,97	—

Архивные подчины	Знак-один- двойка	Структура пиринов, %				
		Синий пириновид	Рыжий	Ярко-красный	Розовый	Красный из зефира
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 30.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:24:0080128:18.
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 560767 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Смолово
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1 Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "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.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1 Общая долевая собственность, № 50-50-62-061/2014-176 от 17.07.2014
4. Документы-основания:	4.1 Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 №-НИЛ-СЗР-3
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Смолово, кад. № 50:24:0080128:18, земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 560767 кв. м
дата государственной регистрации:	17.07.2014
номер государственной регистрации:	50-50-62/080/2010-344
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2010 по 31.03.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" д.у. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Траст Банк Эссет Менеджмент" от 22.04.2009

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный"

Государственный регистратор

Балашкина М. С.





16. Проверка в соответствии с Правилами эксплуатации транспортных средств и техническим регламентом по техническому состоянию транспортных средств (приказ "Санкт-Петербургский" от 11.02.2016 № 1478 о 01010103).
17. Проверка в соответствии с Правилами эксплуатации и управления транспорта (приказ МВД России по техническим регламентам (приказ "Санкт-Петербургский" от 22.11.2016 № 1338 о 01010103).
18. Проверка в соответствии с Правилами эксплуатации транспортных средств Западного и южного региональных филиалов "Санкт-Петербургский" от 07.06.2016 № 151-о 01010103.

5. Создание в текущем разделе об аспектах обработки информации о генетических полиморфизмах в геномах различных видов.

6. Создание об аспектах возможного применения генетической информации в науке, наукоемком производстве, здравоохранении.

ANSWER

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

УДК 62(075.5) Код документа: 100-000000000000-00000

1000

Разделка базисного геодинамического ряда за изыскательство и начальную разведку месторождений гравийной и южнокамчатской
Схема обоснования за разработку новых объектов изысканий.

Лист №	Раздел №	Номер записи реестра Л:	Последовательн.	Срок окончания действия
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ				
Бланковый листок			06.04.0909:25:47	
Номер бланкового листка:		06-14-0000128		
Дата присвоения бланковому листку:		14.11.2014		
Фамилия, имя, отчество, должность и подпись начальника органа:		Административный директор Родионова Елена Геннадьевна, г. Омск, ул. Красноармейская, 100		
Адрес:		134211 - г. Омск, ул. Красноармейская, 100		
Контактные телефоны:		890310083		
Номера телефонов, факсов, электронных адресов, веб-сайтов, а также иных средств массовой информации, имеющих право публикации сведений о фактах обращения граждан:		890310083		
Бланковый листок:		Бланк согласования нормативных правовых актов		
Номер документа:		1204 Установление нормативных правовых актов		
Цель применения бланка:		Согласование общей нормативной базы по вопросам "Оценки недр"		
Срок действия:		Бесконечный		
Пометка, надпись:		Бланк согласования нормативных правовых актов для целей "Оценки недр", ДУ, ООО "Регион", г. Омск. Пометка "Приложение к бланку листок 6 из 20 листов", означает что приложение к бланку листок 6 из 20 листов, имеет одинаковую юридическую силу с бланком согласования нормативных правовых актов для целей "Оценки недр", ДУ, ООО "Регион", г. Омск.		



Формула успеха

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Página 1

Закон о Едином государственном реестре субъектов предпринимательской и индивидуальной деятельности на объектах недвижимости

2010-2011
2011-2012
2012-2013
2013-2014
2014-2015
2015-2016
2016-2017
2017-2018
2018-2019
2019-2020
2020-2021
2021-2022
2022-2023
2023-2024



— 2 —

Page 3



Формула успеха

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ЦЕНЫ НА ОСНОВНЫЕ СЛУЖБЫ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОГО РОЛИСТРАЦИИ КАДРОВ И БАНКОВСКОЙ ОЦЕНКИ МОСКОВСКОЙ НАДЗОРНОЙ АССОЦИАЦИИ

• Present

Приказ о Едином государственном реестре недвижимости о внесении корректировок в государственные права на объект недвижимости
Справка о внесении корректировок объекта недвижимости

Все данные в настоящем документе являются конфиденциальными			
Приложение к заявлению			
Лист №:	Раздел №:	Страница из всего:	Страница из всего раздела:
34-85-2917			
Электронный номер:		66-24-000403-361	
Всего наименований в запросе:		1624 (68021)	
Дата включения результатов запроса:		12.01.2016	
Номер структурной единицы (подразделения, учреждения)		Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Сабуровское сельское поселение А.А. Абдуллаев	
Лицо:		Загородная ул., 250 кв. н	
Номер телефона, факс:		10999999999	
Номер телефона, факс для приема документов и проверки информации полученной в электронном виде:		88888888888888888888	
Категория заявки:		Заявка на получение информации о деятельности	
Номер документа, подлежащего проверке:		Бланк подтверждения получения информации	
Статус приема (обработка информации):		Сформировано и выдано ответчиком в виде электронного документа	
Номер спроса:		1624-000403-361	
Источник вопроса:		Компания "ООО Маркетинговая компания "Сибирь-Регион", д/р 1090 г.Москва, ул.Ленинградский проспект, дом 10, строение 1, здание 1, этаж 1, помещение 101, тел. +7(495) 925-10-00, e-mail: info@marketing-sib.ru	



Формула успеха

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

1.6.	
Изменение в соответствии с Правилами оценки земельных участков Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду "Своя земля - рентный" от 23.11.2016 Административное	
1.8.	
Правила амортизации земельных участков инвестиционных рентных фондов "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Группы "Своя Земля - рентный", приказом Федеральной службы по труду и социальной защите от 22.04.2008, изменение в соответствии с правилами оценки земельных участков Технологии оценки земельных участков фонда "Своя земля - рентный" от 10.09.2009 № 108-АД16-110-1	
1. Сведения о наименовании документа об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	
Церковь Иоанна Богослова	
2. Сведения об осуществлении государственной регистрации права на земельный участок в государственном реестре земельных участков	
Приложение к отчету	
ЗАКРЫТОЕ ПАЕВОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕНТНОЕ ФОНДЫ	Печать
Печать	Печать



Таблица 5 Изменение в соответствии с правилами оценки земельных участков в целях государственных нужд в соответствии с правилами оценки земельных участков Технологии оценки земельных участков № 108-АД16-110-1			
Земельный участок			
Земельный участок №	Номер земельного участка	Площадь земельного участка	Кадастровый номер
Земельный участок № 2	Номер земельного участка 2	Площадь земельного участка	Кадастровый номер: 50:04:4600021:180
План земельного участка			
Масштаб:	Площадь земельного участка:		
1:10000	1000 м²		
ЗАКРЫТОЕ ПАЕВОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕНТНОЕ ФОНДЫ	Печать		
Печать	Печать		



Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

СТАНДАРТЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

For more information, contact your local library or go

- 7 -

Решение Европейского суда по правам человека об отмене ограничения, в том числе правильное толкование Статьи об основных характеристиках объекта государственной власти

三、加强和改进党的作风建设



Answers 21

10

100

Сведения о едином информационном реестре государственных и муниципальных услуг (далее – реестре) в сфере жилищной политики				
Помещение	Номер по реестру	Номер реестра	Номер реестра реестра	Номер реестра реестра
Блок № 1. Помещение 2.	26-31-0000000-111111	26-31-0000000-111111	26-31-0000000-111111	26-31-0000000-111111
АДМ.2017				
Санкт-Петербург	26-31-0000000-111111	26-31-0000000-111111	26-31-0000000-111111	26-31-0000000-111111
1. Название юридического лица	Роспотребнадзор по Санкт-Петербургу, Центральный инспекторский полномочный орган по защите прав потребителей в сфере жилищной политики	2.1.1	Роспотребнадзор по Санкт-Петербургу, Центральный инспекторский полномочный орган по защите прав потребителей в сфере жилищной политики	2.1.1
2. Тип, номер и дату государственной регистрации юрлица	2.1.2	ОГРН 1005000000000, регистрация осуществлена 29.05.2017 г.	2.1.2	ОГРН 1005000000000, регистрация осуществлена 29.05.2017 г.
3. Информация о юрлице	2.1.3	Зарегистрировано в Управлении Федеральной службы по труду и занятости по Административному округу Красногвардейский, адрес: проспект Обуховской Обороны, дом 126 к2	2.1.3	Зарегистрировано в Управлении Федеральной службы по труду и занятости по Административному округу Красногвардейский, адрес: проспект Обуховской Обороны, дом 126 к2
4. Срок действия лицензии в сфере жилищной политики	2.1.4	29.05.2017	2.1.4	29.05.2017
5.1.1.	2.1.5	Зарегистрировано в Управлении Федеральной службы по труду и занятости по Административному округу Красногвардейский, адрес: проспект Обуховской Обороны, дом 126 к2	2.1.5	Зарегистрировано в Управлении Федеральной службы по труду и занятости по Административному округу Красногвардейский, адрес: проспект Обуховской Обороны, дом 126 к2
5.1.2.	2.1.6	29.05.2017	2.1.6	29.05.2017
5.1.3.	2.1.7	29.05.2017	2.1.7	29.05.2017
5.1.4.	2.1.8	29.05.2017	2.1.8	29.05.2017
5.1.5.	2.1.9	29.05.2017	2.1.9	29.05.2017
5.1.6.	2.1.10	29.05.2017	2.1.10	29.05.2017
5.1.7.	2.1.11	29.05.2017	2.1.11	29.05.2017
5.1.8.	2.1.12	29.05.2017	2.1.12	29.05.2017
5.1.9.	2.1.13	29.05.2017	2.1.13	29.05.2017
5.1.10.	2.1.14	29.05.2017	2.1.14	29.05.2017
5.1.11.	2.1.15	29.05.2017	2.1.15	29.05.2017
5.1.12.	2.1.16	29.05.2017	2.1.16	29.05.2017
5.1.13.	2.1.17	29.05.2017	2.1.17	29.05.2017
5.1.14.	2.1.18	29.05.2017	2.1.18	29.05.2017
5.1.15.	2.1.19	29.05.2017	2.1.19	29.05.2017
5.1.16.	2.1.20	29.05.2017	2.1.20	29.05.2017
5.1.17.	2.1.21	29.05.2017	2.1.21	29.05.2017
5.1.18.	2.1.22	29.05.2017	2.1.22	29.05.2017
5.1.19.	2.1.23	29.05.2017	2.1.23	29.05.2017
5.1.20.	2.1.24	29.05.2017	2.1.24	29.05.2017
5.1.21.	2.1.25	29.05.2017	2.1.25	29.05.2017
5.1.22.	2.1.26	29.05.2017	2.1.26	29.05.2017
5.1.23.	2.1.27	29.05.2017	2.1.27	29.05.2017
5.1.24.	2.1.28	29.05.2017	2.1.28	29.05.2017
5.1.25.	2.1.29	29.05.2017	2.1.29	29.05.2017
5.1.26.	2.1.30	29.05.2017	2.1.30	29.05.2017
5.1.27.	2.1.31	29.05.2017	2.1.31	29.05.2017
5.1.28.	2.1.32	29.05.2017	2.1.32	29.05.2017
5.1.29.	2.1.33	29.05.2017	2.1.33	29.05.2017
5.1.30.	2.1.34	29.05.2017	2.1.34	29.05.2017
5.1.31.	2.1.35	29.05.2017	2.1.35	29.05.2017
5.1.32.	2.1.36	29.05.2017	2.1.36	29.05.2017
5.1.33.	2.1.37	29.05.2017	2.1.37	29.05.2017
5.1.34.	2.1.38	29.05.2017	2.1.38	29.05.2017
5.1.35.	2.1.39	29.05.2017	2.1.39	29.05.2017
5.1.36.	2.1.40	29.05.2017	2.1.40	29.05.2017
5.1.37.	2.1.41	29.05.2017	2.1.41	29.05.2017
5.1.38.	2.1.42	29.05.2017	2.1.42	29.05.2017
5.1.39.	2.1.43	29.05.2017	2.1.43	29.05.2017
5.1.40.	2.1.44	29.05.2017	2.1.44	29.05.2017
5.1.41.	2.1.45	29.05.2017	2.1.45	29.05.2017
5.1.42.	2.1.46	29.05.2017	2.1.46	29.05.2017
5.1.43.	2.1.47	29.05.2017	2.1.47	29.05.2017
5.1.44.	2.1.48	29.05.2017	2.1.48	29.05.2017
5.1.45.	2.1.49	29.05.2017	2.1.49	29.05.2017
5.1.46.	2.1.50	29.05.2017	2.1.50	29.05.2017
5.1.47.	2.1.51	29.05.2017	2.1.51	29.05.2017
5.1.48.	2.1.52	29.05.2017	2.1.52	29.05.2017
5.1.49.	2.1.53	29.05.2017	2.1.53	29.05.2017
5.1.50.	2.1.54	29.05.2017	2.1.54	29.05.2017
5.1.51.	2.1.55	29.05.2017	2.1.55	29.05.2017
5.1.52.	2.1.56	29.05.2017	2.1.56	29.05.2017
5.1.53.	2.1.57	29.05.2017	2.1.57	29.05.2017
5.1.54.	2.1.58	29.05.2017	2.1.58	29.05.2017
5.1.55.	2.1.59	29.05.2017	2.1.59	29.05.2017
5.1.56.	2.1.60	29.05.2017	2.1.60	29.05.2017
5.1.57.	2.1.61	29.05.2017	2.1.61	29.05.2017
5.1.58.	2.1.62	29.05.2017	2.1.62	29.05.2017
5.1.59.	2.1.63	29.05.2017	2.1.63	29.05.2017
5.1.60.	2.1.64	29.05.2017	2.1.64	29.05.2017
5.1.61.	2.1.65	29.05.2017	2.1.65	29.05.2017
5.1.62.	2.1.66	29.05.2017	2.1.66	29.05.2017
5.1.63.	2.1.67	29.05.2017	2.1.67	29.05.2017
5.1.64.	2.1.68	29.05.2017	2.1.68	29.05.2017
5.1.65.	2.1.69	29.05.2017	2.1.69	29.05.2017
5.1.66.	2.1.70	29.05.2017	2.1.70	29.05.2017
5.1.67.	2.1.71	29.05.2017	2.1.71	29.05.2017
5.1.68.	2.1.72	29.05.2017	2.1.72	29.05.2017
5.1.69.	2.1.73	29.05.2017	2.1.73	29.05.2017
5.1.70.	2.1.74	29.05.2017	2.1.74	29.05.2017
5.1.71.	2.1.75	29.05.2017	2.1.75	29.05.2017
5.1.72.	2.1.76	29.05.2017	2.1.76	29.05.2017
5.1.73.	2.1.77	29.05.2017	2.1.77	29.05.2017
5.1.74.	2.1.78	29.05.2017	2.1.78	29.05.2017
5.1.75.	2.1.79	29.05.2017	2.1.79	29.05.2017
5.1.76.	2.1.80	29.05.2017	2.1.80	29.05.2017
5.1.77.	2.1.81	29.05.2017	2.1.81	29.05.2017
5.1.78.	2.1.82	29.05.2017	2.1.82	29.05.2017
5.1.79.	2.1.83	29.05.2017	2.1.83	29.05.2017
5.1.80.	2.1.84	29.05.2017	2.1.84	29.05.2017
5.1.81.	2.1.85	29.05.2017	2.1.85	29.05.2017
5.1.82.	2.1.86	29.05.2017	2.1.86	29.05.2017
5.1.83.	2.1.87	29.05.2017	2.1.87	29.05.2017
5.1.84.	2.1.88	29.05.2017	2.1.88	29.05.2017
5.1.85.	2.1.89	29.05.2017	2.1.89	29.05.2017
5.1.86.	2.1.90	29.05.2017	2.1.90	29.05.2017
5.1.87.	2.1.91	29.05.2017	2.1.91	29.05.2017
5.1.88.	2.1.92	29.05.2017	2.1.92	29.05.2017
5.1.89.	2.1.93	29.05.2017	2.1.93	29.05.2017
5.1.90.	2.1.94	29.05.2017	2.1.94	29.05.2017
5.1.91.	2.1.95	29.05.2017	2.1.95	29.05.2017
5.1.92.	2.1.96	29.05.2017	2.1.96	29.05.2017
5.1.93.	2.1.97	29.05.2017	2.1.97	29.05.2017
5.1.94.	2.1.98	29.05.2017	2.1.98	29.05.2017
5.1.95.	2.1.99	29.05.2017	2.1.99	29.05.2017
5.1.96.	2.1.100	29.05.2017	2.1.100	29.05.2017
5.1.97.	2.1.101	29.05.2017	2.1.101	29.05.2017
5.1.98.	2.1.102	29.05.2017	2.1.102	29.05.2017
5.1.99.	2.1.103	29.05.2017	2.1.103	29.05.2017
5.1.100.	2.1.104	29.05.2017	2.1.104	29.05.2017
5.1.101.	2.1.105	29.05.2017	2.1.105	29.05.2017
5.1.102.	2.1.106	29.05.2017	2.1.106	29.05.2017
5.1.103.	2.1.107	29.05.2017	2.1.107	29.05.2017
5.1.104.	2.1.108	29.05.2017	2.1.108	29.05.2017
5.1.105.	2.1.109	29.05.2017	2.1.109	29.05.2017
5.1.106.	2.1.110	29.05.2017	2.1.110	29.05.2017
5.1.107.	2.1.111	29.05.2017	2.1.111	29.05.2017
5.1.108.	2.1.112	29.05.2017	2.1.112	29.05.2017
5.1.109.	2.1.113	29.05.2017	2.1.113	29.05.2017
5.1.110.	2.1.114	29.05.2017	2.1.114	29.05.2017
5.1.111.	2.1.115	29.05.2017	2.1.115	29.05.2017
5.1.112.	2.1.116	29.05.2017	2.1.116	29.05.2017
5.1.113.	2.1.117	29.05.2017	2.1.117	29.05.2017
5.1.114.	2.1.118	29.05.2017	2.1.118	29.05.2017
5.1.115.	2.1.119	29.05.2017	2.1.119	29.05.2017
5.1.116.	2.1.120	29.05.2017	2.1.120	29.05.2017
5.1.117.	2.1.121	29.05.2017	2.1.121	29.05.2017
5.1.118.	2.1.122	29.05.2017	2.1.122	29.05.2017
5.1.119.	2.1.123	29.05.2017	2.1.123	29.05.2017
5.1.120.	2.1.124	29.05.2017	2.1.124	29.05.2017
5.1.121.	2.1.125	29.05.2017	2.1.125	29.05.2017
5.1.122.	2.1.126	29.05.2017	2.1.126	29.05.2017
5.1.123.	2.1.127	29.05.2017	2.1.127	29.05.2017
5.1.124.	2.1.128	29.05.2017	2.1.128	29.05.2017
5.1.125.	2.1.129	29.05.2017	2.1.129	29.05.2017
5.1.126.	2.1.130	29.05.2017	2.1.130	29.05.2017
5.1.127.	2.1.131	29.05.2017	2.1.131	29.05.2017
5.1.128.	2.1.132	29.05.2017	2.1.132	29.05.2017
5.1.129.	2.1.133	29.05.2017	2.1.133	29.05.2017
5.1.130.	2.1.134	29.05.2017	2.1.134	29.05.2017
5.1.131.	2.1.135	29.05.2017	2.1.135	29.05.2017
5.1.132.	2.1.136	29.05.2017	2.1.136	29.05.2017
5.1.133.	2.1.137	29.05.2017	2.1.137	29.05.2017
5.1.134.	2.1.138	29.05.2017	2.1.138	29.05.2017
5.1.135.	2.1.139	29.05.2017	2.1.139	29.05.2017
5.1.136.	2.1.140	29.05.2017	2.1.140	29.05.2017
5.1.137.	2.1.141	29.05.2017	2.1.141	29.05.2017
5.1.138.	2.1.142	29.05.2017	2.1.142	29.05.2017
5.1.139.	2.1.143	29.05.2017	2.1.143	29.05.2017
5.1.140.	2.1.144	29.05.2017	2.1.144	29.05.2017
5.1.141.	2.1.145	29.05.2017	2.1.145	29.05.2017
5.1.142.	2.1.146	29.05.2017	2.1.146	29.05.2017
5.1.143.	2.1.147	29.05.2017	2.1.147	29.05.2017
5.1.144.	2.1.148	29.05.2017	2.1.148	29.05.2017
5.1.145.	2.1.149	29.05.2017	2.1.149	29.05.2017
5.1.146.	2.1.150	29.05.2017	2.1.150	29.05.2017
5.1.147.	2.1.151	29.05.2017	2.1.151	29.05.2017
5.1.148.	2.1.152	29.05.2017	2.1.152	29.05.2017
5.1.149.	2.1.153	29.05.2017	2.1.153	29.05.2017
5.1.150.	2.1.154	29.05.2017	2.1.154	29.05.2017
5.1.151.	2.1.155	29.05.2017	2.1.155	29.05.2017
5.1.152.	2.1.156	29.05.2017	2.1.156	29.05.2017
5.1.153.	2.1.157	29.05.2017	2.1.157	29.05.2017
5.1.154.	2.1.158	29.05.2017	2.1.158	29.05.2017
5.1.155.	2.1.159	29.05.2017	2.1.159	29.05.2017
5.1.156.	2.1.160	29.05.2017	2.1.160	29.05.2017
5.1.157.	2.1.161	29.05.2017	2.1.161	29.05.2017
5.1.158.	2.1.162	29.05.2017	2.1.162	29.05.2017
5.1.159.	2.1.163	29.05.2017	2.1.163	29.05.2017
5.1.160.	2.1.164	29.05.2017	2.1.164	29.05.2017
5.1.161.	2.1.165	29.05.2017	2.1.165	29.05.2017
5.1.162.	2.1.166	29.05.2017	2.1.166	29.05.2017
5.1.163.				



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

21.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 28.03.2013 №1438-НД128-13-03.
22.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 16.05.2015 №1438-НД158-13-02.
23.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 26.03.2017 №1438-НД190-13-03.
24.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 26.04.2017 №1438-НД195-13-03.
25.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 07.06.2017 №1438-НД203-13-03.
26.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 17.03.2017 №1438-НД205-13-03.
27.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 06.02.2017 №1438-НД206-13-03.
28.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 20.12.2009 №1438-НД152-13-02.
29.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 12.07.2011 №1438-НД158-13-02.
30.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 24.08.2011 №1438-НД165-13-02.
31.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 18.02.2011 №1438-НД166-13-02.
32.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 28.03.2011 №1438-НД168-13-02.
33.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 12.07.2011 №1438-НД170-13-02.
34.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 21.11.2009 №1438-НД174-13-02.
35.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 11.01.2011 №1438-НД185-13-02.
36.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 04.12.2010 №1438-НД187-13-02.
37.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 16.11.2010 №1438-НД188-13-02.

38.	Изменение в дополнение к Правилам оценки земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 07.06.2013 №1438-НД179-13-03.
39.	Правила определения и уточнения Кадастровой стоимости земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" на территории Объектов с освоением от истекшего срока пользования земельного участка до момента окончания срока пользования земельным участком, принятые Правительством Российской Федерации в форме постановления № 22-ПС 2009 г.
40.	Изменение в дополнение к правилам определения и уточнения Кадастровой стоимости земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 06.09.2009 №1438-НД186-13-02.
41.	Изменение в дополнение к правилам определения и уточнения Кадастровой стоимости земельных участков Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 06.09.2009 №1438-НД187-13-02.

1. Сведения о включении данных об оценке земельных участков в реестр земельных участков и земельных земель:

4488000: земельные

2. Сведения об получении земельных участков в собственность, предоставленных земельных участков (исключительно в целях земельного участка земельного участка, земельного участка)

земельные

3. Печать/подпись лица, осуществляющего оценку

Иванов Р. И.



Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Изменение Единого государственного реестра недвижимости, отражающее право на земельный участок в целях осуществления сельскохозяйственного производства			
Земельный участок			
Номер земельного участка:	Лот № Решение Д.	Вид земельного участка:	Город, поселок, рабочий поселок
	2023/2023		Город, поселок, рабочий поселок
Кадастровый номер:	35:24:000011:2-489		
План земельного участка			
Материал:	Печать/подпись		
Печать/подпись	Печать/подпись	Печать/подпись	Печать/подпись
Печать/подпись	Печать/подпись	Печать/подпись	Печать/подпись



Изменение Единого государственного реестра недвижимости об оценочных характеристиках в целях осуществления сельскохозяйственного производства			
Сведения об оценке с характеристиками оценки			
О Государственный реестр недвижимости в целях осуществления сельскохозяйственного			
Земельный участок			
Номер земельного участка:	Лот № Решение Д.	Вид земельного участка:	Город, поселок, рабочий поселок
2023/2023			
Кадастровый номер:	35:24:000011:2-489		
Номер кадастрового кадастра:	35:24:000011		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2011		
Регистрационный (кадастровый) кадастровый номер:	запись в кадастре		
Адрес:	Московская область, г. Солнечногорск, Соболевское сельское поселение, деревня Бородино		
Площадь:	18825 кв. м		
Площадь с оценкой, кв. м:	143774,73		
Кадастровая стоимость земли:	143774,73		
Кадастровая стоимость земли, выраженная в ценах земельных участков в земельном участке:	143774,73		
Балансовая стоимость земли:	143774,73		
Виды разрешенного использования:	Земля сельскохозяйственного назначения		
Срок действия разрешения на использование:	Срок действия разрешения на использование: "бессрочно"		
Сообщение о фактах, влияющих на стоимость:	Изменение кадастрового паспорта земельного участка, в результате которого земельный участок был разделен на две земельные участки, что привело к снижению оценочной стоимости земельного участка		
Печать/подпись	Печать/подпись		
Печать/подпись	Печать/подпись	Печать/подпись	Печать/подпись
Печать/подпись	Печать/подпись	Печать/подпись	Печать/подпись





Формула успеха

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

		<p>Приложение к Справке о правом заключении оценки недвижимости, выданной в соответствии с Правилами оценки недвижимости, утвержденными распоряжением "Союза недвижимости" от 06.02.2004 г. № 01-08-04-01011-19</p> <p>Приложение к настоящему Правилу оценки недвижимости Запись оценки недвижимости распоряжением "Союза недвижимости" от 11.02.2008 № 01-08-04-01045-28</p> <p>Приложение к настоящему Правилу оценки недвижимости Запись оценки недвижимости распоряжением "Союза недвижимости" от 23.11.2009 № 01-08-04-01051-30</p>																																	
<p>Согласие о согласии распоряжения об оценке объекта недвижимости для целей предоставления в налоговых органах и иных</p> <p>Согласие об оценивании участка земли расположенного на территории муниципального образования городской округ Красногорский Московской области</p>		<p>Запись оценки</p>																																	
<p>Иванов И. С.</p>		<p>Иванов И. С.</p>																																	
																																			
Раздел 1																																			
<p>Баланс на Справке о правом заключении оценки недвижимости, выданной в соответствии с Правилами оценки недвижимости, утвержденными распоряжением "Союза недвижимости" от 11.02.2008 № 01-08-04-01045-28</p>																																			
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Недвижимый имущество:</td> <td colspan="2">Помещение</td> </tr> <tr> <td>Номер</td> <td>Расположение</td> <td>Номер реестра</td> <td>Номер паспорта</td> </tr> <tr> <td>14082017</td> <td></td> <td>98-14-1000113-489</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Кадастровый номер:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">План участка, схема расположения земельного участка:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">  </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Макет 1</td> <td colspan="2">Схема расположения</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Иванов И. С. (подпись)</p> </td> <td colspan="2"> <p>Иванов И. С. (подпись)</p> </td> </tr> </table>				Недвижимый имущество:		Помещение		Номер	Расположение	Номер реестра	Номер паспорта	14082017		98-14-1000113-489		Кадастровый номер:				План участка, схема расположения земельного участка:								Макет 1		Схема расположения		<p>Иванов И. С. (подпись)</p>		<p>Иванов И. С. (подпись)</p>	
Недвижимый имущество:		Помещение																																	
Номер	Расположение	Номер реестра	Номер паспорта																																
14082017		98-14-1000113-489																																	
Кадастровый номер:																																			
План участка, схема расположения земельного участка:																																			
																																			
Макет 1		Схема расположения																																	
<p>Иванов И. С. (подпись)</p>		<p>Иванов И. С. (подпись)</p>																																	



Формула успеха

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таким образом, введение в учебную программу социальной педагогики темы оценки качества и критериях социальной поддержки является актуальным.

1

Номер відповідної розсир позначається об кілька характеристик та короткі описові слова, які об'єднують
Складання об'єктивних характеристик, об'єктів, предметів то

Digitized by srujanika@gmail.com

卷之三



Figure 1

Resumen de Examen: Una descripción general de los conocimientos adquiridos en el examen de supervisión que se realizó para probar la competencia técnica de los titulares de licencia.



Формула успеха

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

	Приложение к договору о Правах интеллектуальной собственности, заключенному между сторонами фразеос "Сибирь-Фарм" и 10.06.2013 №049-001-2013-02.
	Приложение к договору о Правах интеллектуальной собственности, заключенному между сторонами фразеос "Сибирь-Фарм" и 11.02.2014 №049-001-2014-02.
	Приложение к договору о Правах интеллектуальной собственности, заключенному между сторонами фразеос "Сибирь-Фарм" и 21.01.2016 №049-001-2016-01.
8	Сведения о наименовании розничных организаций, имеющих право реализации лекарственных средств: Компания об осуществлении первичной розничной продажи лекарственных средств должна состоять в реестре, учащем

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ПОДАЧИ ПРЕДСТАВЛЕНИЙ СТАВКАМ В АРХИВНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ХОДОСТА И ВАРИАНТОВ ПО МОСКОВСКОМУ ТИПУ

Physical

Бюджет на Сърбия и на Република Северна Македония във външните заети възможности и изложени във външните заети възможности



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<p>Сведения о земельном участке об объекте недвижимости земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации:</p> <p>Сведения об исполнительном государственном регистрационном органе по надзору в силу законодательства третьего лица, органе:</p>	
<p>Сведения о земельном участке об объекте недвижимости земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации:</p> <p>Сведения об исполнительном государственном регистрационном органе по надзору в силу законодательства третьего лица, органе:</p>	
Печать/подпись лица, выдавшего отчет	Печать/подпись лица, выдавшего отчет



<p>Земельный участок</p> <p>Лот № 1. Площадь 3,7 га.</p> <p>18.04.2017</p> <p>Кадастровый номер</p>			
<p>План участка, схема земельного участка.</p>			
Марков А. С. Контрольный	Марков А. С. Контрольный	Марков А. С. Контрольный	Марков А. С. Контрольный
Марков А. С. Контрольный	Марков А. С. Контрольный	Марков А. С. Контрольный	Марков А. С. Контрольный



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ПРИКАЗОВЫЕ ФОРМЫ ТАКИХ ПУСТЫННЫХ ВЪЕМОВЪДѢЛІЙ, КАКИЕ БЫЛИ ВЪ СЪВѢРШЕНІИ НА СЕВѢРНОМЪ

Комитет по делам государственных и муниципальных обработчиков земельных участков и земельных ресурсов приглашает на общее собрание граждан об основах земельного законодательства.



100

Відмінні Європейські стандарти якості підприємства відповідають залоговому рівню виробництва та кваліфікації кадрів, а також дозволяють підтримувати високий рівень якості.



Формула успеха

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Формула успеха

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<p>Приложение к документам к Правилам оценки земельных участков, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 30.03.2019 №-43-595-56159-19-02</p> <p>Приложение к документам к Правилам оценки земельных участков, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 11.02.2014 №-43-595-56159-02</p> <p>Приложение к документам к Правилам оценки земельных участков, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» от 12.11.2005 №-43-595-56159-01</p>	
Сведения о земельном участке об оценке объекта оценивания и дата предоставления и получатель сведений	данные о земельном участке
Сведения об оценщике, осуществляющем оценку земельного участка	данные о земельном участке
Генеральный директор	Балашов Р.В.



Приложение к документам к Правилам оценки земельных участков, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»																			
Приложение к документам к Правилам оценки земельных участков, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»																			
<table border="1"> <tr> <td>Номер земельного участка</td> <td>Площадь земельного участка</td> <td>Вид земельного участка</td> <td>Номер земельного участка</td> </tr> <tr> <td>Лот № 1 участок № 1</td> <td>Площадь земельного участка 1</td> <td>Вид земельного участка</td> <td>Номер земельного участка</td> </tr> <tr> <td>26.00.23.7</td> <td>50.00000000000000</td> <td>Земельный участок</td> <td>50.00000000000000</td> </tr> <tr> <td>Электронный адрес:</td> <td>50.00000000000000</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Номер земельного участка	Площадь земельного участка	Вид земельного участка	Номер земельного участка	Лот № 1 участок № 1	Площадь земельного участка 1	Вид земельного участка	Номер земельного участка	26.00.23.7	50.00000000000000	Земельный участок	50.00000000000000	Электронный адрес:	50.00000000000000		
Номер земельного участка	Площадь земельного участка	Вид земельного участка	Номер земельного участка																
Лот № 1 участок № 1	Площадь земельного участка 1	Вид земельного участка	Номер земельного участка																
26.00.23.7	50.00000000000000	Земельный участок	50.00000000000000																
Электронный адрес:	50.00000000000000																		
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Приложение к документам к Правилам оценки земельных участков, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»</td> </tr> <tr> <td>Генеральный директор</td> <td>Балашов Р.В.</td> </tr> <tr> <td>дата: 04.04.2023</td> <td>Балашов Р.В.</td> </tr> </table>				Приложение к документам к Правилам оценки земельных участков, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»		Генеральный директор	Балашов Р.В.	дата: 04.04.2023	Балашов Р.В.										
Приложение к документам к Правилам оценки земельных участков, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»																			
Генеральный директор	Балашов Р.В.																		
дата: 04.04.2023	Балашов Р.В.																		





Приложение №1
к Заключению оценки земельных участков
№ СР-РУС-ДА18 от «01» марта 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

На основании Договора аренды земельных участков № СР-РУС-ДА18 от «01» марта 2018 г. наряду с земельными участками под оценку выданы земельные участки:

III (Две) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

Нр	Кадастровый (или идентичный) номер	Назн	Адрес	Площадь					
					1	2	3	4	5
1.	50:00:0000:0:12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для целей сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Степаново, северо-западная часть кадастрового квартала 50:00:0000:118	370.987					
2.	50:00:0000:11:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для целей сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Салниково, северо-западная часть кадастрового квартала 50:00:0000:113	478.238					
3.	50:00:0000:0:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для целей сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Салниково, в районе д.Ильинка, юго-западная часть кадастрового квартала 50:00:0000:100	393.06					
4.	50:00:0000:0:16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для целей сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Степаново, восточная часть юго-западной части кадастрового квартала 50:00:0000:122	31.892					
5.	50:00:0000:0:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для целей сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. д.Шипиловка, в районе д.Ильинка, юго-западная часть кадастрового квартала 50:00:0000:170	307.03					
6.	50:00:0000:0:48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для целей сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Шипиловка, в районе д.Турбовка, западная часть кадастрового квартала 50:00:0000:120	110.556					
7.	50:00:0000:0:48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для целей сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Шипиловка, в районе д.Чечка, западная часть кадастрового квартала 50:00:0000:120	154.028					
8.	50:00:0000:0:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для целей сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с. Шипиловка, в районе д.Константиново, южная часть кадастрового	253.004					

Страница 5 из 6

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Кадастровый код земельного участка	Площадь	Назначение	Последнее изменение
1	2	3	4	5
9.	30:20:0000046:8	Территория участка, имеющая вид земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Муниципальный округ, Сартанский район, село Сартаново, в границах земельного участка с кадастровым номером 30:20:0000046:8	09.01.2015
10.	30:20:0000046:8	Земельный участок, центральная часть, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Муниципальный округ, Сартанский район, село Сартаново, гипотезная часть кадастрового квартала 30:20:0000046:8	09.01.2015

Арендодатель Общество с ограниченной ответственностью «УГРАДИОННАЯ КОМПАНИЯ СОВАРИЧЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Л.У. Зарегистрировано в инвестиционном регионе Фондом «Свободные регионы»	Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «РусМайнинг»
Генеральный директор:  А.С. Федоров	Генеральный директор:  Д.М. Гусев



#	Nome/Nome familiare/ cognome	titolo	Aggiorn.	Ultimato
2	Andrea Sartori	3	4	5
3	Andrea Sartori	Analista di sistemi e applicazioni - Iva	aggiornamento 20/07/2014	aggiornamento 20/07/2014
4	Andrea Sartori	Analista di sistemi e applicazioni - Iva	aggiornamento 20/07/2014	aggiornamento 20/07/2014
5	Andrea Sartori	Analista di sistemi e applicazioni - Iva	aggiornamento 20/07/2014	aggiornamento 20/07/2014
6	Andrea Sartori	Analista di sistemi e applicazioni - Iva	aggiornamento 20/07/2014	aggiornamento 20/07/2014
7	Andrea Sartori	Analista di sistemi e applicazioni - Iva	aggiornamento 20/07/2014	aggiornamento 20/07/2014
8	Andrea Sartori	Analista di sistemi e applicazioni - Iva	aggiornamento 20/07/2014	aggiornamento 20/07/2014
9	Andrea Sartori	Analista di sistemi e applicazioni - Iva	aggiornamento 20/07/2014	aggiornamento 20/07/2014
10	Andrea Sartori	Analista di sistemi e applicazioni - Iva	aggiornamento 20/07/2014	aggiornamento 20/07/2014

Journal of Clinical Psychopharmacology

卷之三

Приложение к журналу «Советский лесовод» № 10, 1960 г.

1. 1 (Документы, выданные, находящиеся в пользовании, общие
и личные) и 2 (Документы, выданные, находящиеся в пользовании, общие
и личные) включают в себя документы, выданные, находящиеся в
пользовании, общие и личные, выданные, находящиеся в пользовании, общие
и личные, выданные, находящиеся в пользовании, общие и личные, выданные, находящиеся в

Л. А. Красовский. Академик Абрамович. На основе материалов выставки в Музее истории и культуры народов Кавказа. Краснодар, 1989.

4. Aplicando la ecuación de Bernoulli entre los puntos 1 y 2, se obtiene: $P_1 + \frac{1}{2} \rho V_1^2 = P_2 + \frac{1}{2} \rho V_2^2$, con lo que se obtiene la velocidad en el tubo estrecho:

Albuquerque, NM: University of New Mexico Press, 1996.

卷之三

THE HISTORICAL AND LITERARY WORKS OF JAMES RUSSELL LOWELL

4. Гравіювання
5. Вироблення пакетів

К. К. Красноперов и др. Выводы. Выводы данных исследований подтверждают предположение о том, что в Приморье на фоне общего снижения численности птиц в морских гнездовищах в последние годы наблюдается некоторое улучшение условий гнездования.

5. Академия наук
5. Академия наук

workshop "Transportation of information in the social network" at Moscow State University on 10-11 May 2014. This meeting was organized by the Institute of Mathematics and Cryptology of the Polish Academy of Sciences in Warsaw.

1

11

卷之三

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

11.4. *Zembla*: *Geophysical observations for hydrocarbon studies*. ¶ 2. (2001) *geophysical observations*, *geophysical measurements*, *geophysical methods*, *geophysical prospecting*, *geophysical surveys*, *geophysical techniques*, *geophysical well logs*, *geophysical well testing*, *geophysical well surveys*, *geophysical well tests*, *geophysical well logs*, *geophysical well testing*, *geophysical well surveys*, *geophysical well tests*

N (CH₃PF₆)₂ (40.0 mg 20%).

INTRODUCTION

Volume 20 Number 1

<p>Документ о приеме в гражданство Российской Федерации</p> <p>Гражданин иностранных государств АЛЬМАНАН НИНА АЛЕКСАНДРОВНА ПОДАРКОВА, рожденная 01.01.1985 г., имеющая гражданство Российской Федерации. Приемщиком является гражданин Российской Федерации.</p> <p>Приемщик документа:</p> <p>С.А. Тимонов</p> <p>М.П.</p>	<p>Альманан Нина Александровна</p> <p>Гражданин иностранных государств ПОДАРКОВА АЛЬМАНАН НИНА АЛЕКСАНДРОВНА</p> <p>Приемщик документа:</p> <p>С.А. Тимонов</p> <p>М.П.</p>
---	--

Chen et al.

100

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Авторские права защищены. Участники и Земельный комитет ответственны за СМИ-МУСЫ в части 2015 г.

7. Microsoft

www.zhihu.com

Объекты с изложенной инвестиционной «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРОПРІЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ» д/р. Задорожній виши инвестиционными решениями фразами «Слово член - решити» (протоколом) Метрополітана виконав Французької налогової служби №6-46 з 28 квітня 2014 року, ОДМ 114744068100, НІБК №56785759, Код №1818186, яким (зокрема) постанова засуджує неналоговими прямих 109081, город Мюнхен, Україна Французька, зона 20, строком 2, викладає позицію в народному земельному питанням по земельних фразах, земель виконавчими фразами і земельнодержавним фразами від 26 листопада 2004 року № 21-009-1-08973, здравословлюєм Уланом Романом, добровільно по засудженої Приватне землеробство управління Земельних вишин инвестиционными решениями фразами «Слово член - решити», протоколом ФСФР Росії 26 листопада 2009 р. в реєстрі № 16-1038-Р-1716151), позитивно в залишенні «Архівантами», в кінці Головного кінотеатру Ляїтітії Шанкі Александрові, розташованою по схемі на чутливі земельні спори, в:

Объекты с ограниченной интеллектуальностью «БудМакс», имеющие в дипломах квалификации, определенные на основании указа, в связи с реорганизацией

Journal of Economic Surveys (2018) 32:222–266
DOI 10.1111/joes.12401

1. На конференции Департамента юстиции участники № СР-БРСДАЛ от 1 июня 2011г. Аккредитованы в Академии краеведения следующими категориями:

№	Объект права	Адрес объекта	Категория прав	Помощь
1	Гражданин	г. Краснодар, ул. Красная, д. 12	личные	да

	Объект права	Адрес объекта	Категория земель	Площадь, га
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село Савиново, деревня Борисово, земельный участок садового товарищества №10301000001	18-00-0081517-17	3.464 499
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село Савиново, деревня Борисово, земельный участок садового товарищества №10301000001	18-00-0081518-5	15.311
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село Савиново, деревня Борисово, земельный участок садового товарищества №10301000001	18-00-0081518-18	788.025
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село Савиново, деревня Борисово, земельный участок садового товарищества №10301000001	18-00-0081519-11	28.990
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село Савиново, деревня Борисово, земельный участок садового товарищества №10301000001	18-00-0081521-12	17.759
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село Савиново, деревня Борисово, земельный участок садового товарищества №10301000001	18-00-0081522-14	21.157
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село Савиново, деревня Борисово, земельный участок садового товарищества №10301000001	18-00-0081522-15	3.808
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село Савиново, деревня Борисово, земельный участок №10301000001	18-00-0081526-151	81.188

THE SOUTHERN INSTITUTE FOR THE STUDY OF THE AMERICAN SOUTH, BIRMINGHAM, ALABAMA, 35263-0001

Благодаря Приморскому краю, в котором расположены Камчатка и Сахалин, а также Европейской части России, в стране имеется значительный запас природных ресурсов.

Все это ведет к тому, что в результате сокращения бюджета на социальную политику в 2012 году в России произошло снижение социальных стандартов жизни населения.

第4章

Journal of Health Politics, Policy and Law

卷之三

Обзор и предложенное включение в Красную книгу Удмуртии видов, находящихся под угрозой исчезновения в Удмуртии (УДМУРТИЯ, И. В.). Удмуртия, Удмуртская Республика, Удмуртская Ассоциация по изучению и охране природы, Ульяновск, 2011. — 128 с., иллюстрации.

3.3. Наиболее в разное время и в самых разнообразных областях общественной жизни

4. Специализированные

4.1. Гос. национальные Бюро по расследованию преступлений. Акты, совершающиеся против государства. По некоторым уголовным правам (преступлениям) нарушения лицами, лицо подвергается к дисциплинарной ответственности.

4.2. Служебные органы, должностные лица. Актами, совершенными должностными лицами, лицом подвергается к дисциплинарной ответственности.

4.3. Уголовно-исполнительная система администрации и контролем. Уголовно-исполнительная система администрации и контролем, т.е. государственные органы, должностные лица, подчиненные им, совершающие преступления в процессе исполнения служебных обязанностей.

4.4. Нормативные документы, определяющие ответственность за преступления, совершенные должностными лицами, подчиненными им, а также за преступления, совершенные гражданами, подчиненными им, т.е. лицами, не имеющими юридической ответственности.

卷一



4.5. *Recomendaciones y conclusiones* Recomendaciones para futuras investigaciones (Alonso, 2005).

16. *Reconstruction of the 1930s* 16

6. Human settlements

- 3.1.1. Важно, но необязательно: Помимо языка, можно использовать различные виды визуализации.

which is now being used by various authorities, among whom the Royal Commission on National Parks.

- 4.1.5. Способность к воспроизведению ДНК в ядрах и ядре, определяемая в клетках синтезом нуклеиновых кислот, в ядре, обладает полиплоидными клетками.

4.1.6. Абсолютная способность к воспроизведению ДНК в ядре, определяемая в клетках синтезом нуклеиновых кислот, в ядре, обладает полиплоидными клетками.

4.1.7. Абсолютная способность к воспроизведению ДНК в ядре, определяемая в клетках синтезом нуклеиновых кислот, в ядре, обладает полиплоидными клетками.

4.1.8. Абсолютная способность к воспроизведению ДНК в ядре, определяемая в клетках синтезом нуклеиновых кислот, в ядре, обладает полиплоидными клетками.

THE JOURNAL OF CLIMATE

- 6.2.3. инвесторы включают, например, инвесторов по инвестиционным и кредитным финансовым институтам, а также инвесторов, имеющих право на получение дохода от инвестиций.

THEORY AND PRACTICE IN THE FIELD OF CULTURAL HERITAGE 11

1

EST. IN 1923 • THE STANDARD OF EXCELLENCE • 100 YEARS OF EXCELLENCE

Environ Biol Fish (2009) 86:101–110
DOI 10.1007/s10641-009-9500-2

T. M. DAWSON & T. R. P. SPENCER / 303

100

- Все это неизменно вызывает интерес у читателей. А в книге «Любовь и смерть в Древнем Египте» Юрий Григорьевич показывает, что в Древнем Египте любовь и смерть были тесно связаны.

HISTORICAL SURVEY OF THE CHURCHES OF THE LUTHERAN CHURCH

- Установлено соответствие функций и правилам, действующим в зоне пребывания, испытаний, испытаниям и приемки.

708 *Angewandte Chemie* 2000, 112, 707–714



3.1. Бюллетенное и звуковое напоминание, подсказки, упрощение языка. Стимулами на информативные блоки в блоке или блоки для информативных подсказок являются:

- блоки, при информативном напоминании, не требующие дополнительного информативного напоминания;
- блоки, при информативном напоминании, требующие дополнительного информативного напоминания.

3.1.1. Бюллетенное, звуковое, информативное напоминание (БЗИИ).

11.1. Бюл. опубликован. Лицензия на осуществление деятельности (ДБОЛС) выдана в 2019 году.
 11.2. Требует отчёта о движении и состоянии имущества.
 11.3. Административные органы, подведомственные органам местного самоуправления в Администрации г. Краснодара, не имеют права выдавать лицензии на осуществление деятельности в сфере...
 11.4. Административные органы, подведомственные органам местного самоуправления в Администрации г. Краснодара, не имеют права выдавать лицензии на осуществление деятельности в сфере...
 11.5. Административные органы, подведомственные органам местного самоуправления в Администрации г. Краснодара, не имеют права выдавать лицензии на осуществление деятельности в сфере...

11.4. Апостолът към коринтите споделавше възглъдът си на бъдещето.

11.5. Апостолът към римляните споделавше възглъдът си на бъдещето.

11.6. Апостолът към филипийците споделавше възглъдът си на бъдещето.

11.7. Апостолът към колофонци споделавше възглъдът си на бъдещето.

11.8. Апостолът към коринтите споделавше възглъдът си на бъдещето.

11.9. Апостолът към филипийците споделавше възглъдът си на бъдещето.

11.10. Апостолът към колофонци споделавше възглъдът си на бъдещето.

卷之三

Приложение №6

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ УЧАЩИХСЯ

1. На основании Договора купли-продажи участков № СПР-МАР-ДА/17 от 12 июня 2017 г. переданы в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):

60 (Сорок) ненадежных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

Квартальні (квітень-червень) дати	1980	1981	Планування
І	ІІ	ІІІ	ІІІ
1980-04-01-1980-06-30	Земельні участки, землі під будівництвом та реконструкцією будинків, землі під землеробством та землесховством	Миколаївська область, Саратівський районний військовий резерв, в разі І, Членські загони-штурмові підрозділи 201-го окремого	1.201.231
1980-05-01-1980-06-30	Земельні участки, землі під будівництвом та реконструкцією будинків, землі під землеробством та землесховством	Миколаївська область, Саратівський районний військовий резерв, в разі І, Членські загони-штурмові підрозділи 201-го окремого	51.111
1980-05-01-1980-06-30	Земельні участки, землі під будівництвом та реконструкцією будинків, землі під землеробством та землесховством	Миколаївська область, Саратівський районний військовий резерв, в разі І, Членські загони-штурмові підрозділи 201-го окремого	11.000
1980-06-01-1980-06-30	Земельні участки, землі під будівництвом та реконструкцією будинків, землі під землеробством та землесховством	Миколаївська область, Саратівський районний військовий резерв, в разі ІІ, Старобільський район, селище міського типу, підрозділ 201-го окремого	101.231
1980-06-01-1980-06-30	Земельні участки, землі під будівництвом та реконструкцією будинків, землі під землеробством та землесховством	Миколаївська область, Саратівський районний військовий резерв, в разі ІІ, Старобільський район, селище міського типу, підрозділ 201-го окремого	33.333
1980-06-01-1980-06-30	Земельні участки, землі під будівництвом та реконструкцією будинків, землі під землеробством та землесховством	Миколаївська область, Калинівський районний військовий резерв, в разі ІІІ, землеробські загони-штурмові підрозділи 201-го окремого	2.231.180
1980-06-01-1980-06-30	Земельні участки, землі під будівництвом та реконструкцією будинків, землі під землеробством та землесховством	Миколаївська область, Калинівський районний військовий резерв, в разі ІІІ, землеробські загони-штурмові підрозділи 201-го окремого	100.111

Архиватор Общество с ограниченной ответственностью «УГРАДИНОВАЯ КОМПАНИЯ «СТАВРИЩЕСТВО ДОБРЫНЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» д.у. Закрытые пакеты изображения в ритмике фильма «Синий экран - ритмик» Генеральный директор 	Архиватор Общество с ограниченной ответственностью «МАРЫНКА» Генеральный директор 
 А.А. Литвинова	 А.В. Ганинская



Journal of Health Politics

卷之三

卷之三

Установка № 1, отважившаяся уничтожить птиц на территории Китая, стала причиной гибели 15000 птиц. Около 1500 из них, однако, погибли в результате несчастного случая, когда птицы попали в ловушку для птиц, установленную для вылавливания диких животных. Всего же погибло 15000 птиц.

4. Стадии болезни
4.1. Острая фаза болезни. Симптомы болезни проявляются в течение первых 3-5 суток. Наиболее характерные симптомы: высокая температура тела, озноб, головная боль, боли в мышцах и суставах, потеря аппетита, тошнота, рвота, диарея.

100

[Signature]



三

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

С момента получения отдельного Согласия Общества к открытию отечественного филиала Канадской Ассоциации поощрительных Услуг (далее — «Общество») и до момента получения отдельного Согласия Общества к открытию отечественного филиала Ассоциации поощрительных Услуг Канады (далее — «Ассоциация»), включая период времени, когда Ассоциация не требовалась для целей настоящего Правила, Ассоциация и Общество не проводили переговоров о залоге, предоставляемом Ассоциацией в пользу Общества.

187 Европейский южнодвинский (Северо-западная Европа).
188 Аргентинский южнодвинский (Южная Америка).
189 Национальный. Составлен на основе национальных нормативов.

THE ESTATE PLANNING

11.1. Для пациентов с частыми инфекциями, которые не вызывают инфекции, можно назначать стрептаван или лактозид.

11.2. Для пациентов с частыми инфекциями, которые вызывают стрептаваном чувствительные к стрептавану, рекомендуется назначение стрептавана в виде суспензии в дозе 1000-1500 мг/день в течение 10-14 дней.

[22] Все цитированные, кроме именитых в тексте, источники: Логинову, Иванову, Суркову.

THE INFLUENCE OF THE ENVIRONMENT ON THE GROWTH OF COTTON 35

[12] Адекватен ли критерий Абсолютного призыва в задачах оптимизации?

изображено в обеих этих находках синий и красный консервант.

Приложение 1. Нормативные документы и документы, подтверждающие их соответствие требованиям Технического регламента ТС.

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 30, No. 3, June 2005
DOI 10.1215/03616878-30-3 © 2005 by the Southern Political Science Association

• *Journal of Health Politics, Policy and Law*

13. Рекомендации по изучению в СССР	
Археология	Государственный археологический институт Министерства культуры СССР

ДОКУМЕНТЫ ПОДДЕРЖИВАЮЩИЕ ФИНАНСЫ АССАД ЖАССАР - ПРЕЗИДЕНТА	
Место нахождения: г. Москва, ул. Маркса, 7а, строение 2. Код по ЕГРЮЛ: 10012000000583, ИНН 7705077310, КПП 770501001 ФИЛИЯ ОАО РОСКАБАХ в г. ЛАО ПОСААНХ г. Вientiane 10000600000256, тел: 044525354	Место нахождения: г. Москва, ул. Маркса, 7а, строение 2. Код по ЕГРЮЛ: 10012000000583, ИНН 7705077310, КПП 770501001 ФИЛИЯ ОАО РОСКАБАХ в г. ЛАО ПОСААНХ г. Вientiane 10000600000256, тел: 044525354
Срок действия документа: с 15.05.2015 по 15.05.2016	Срок действия документа: с 15.05.2015 по 15.05.2016
Подпись:	Подпись:
Печать:	Печать:



Архадзор
Наргизе Петро Григорьевна

Апрелевский
ООО «УМ «ТДМ»
Генеральный директор
Павел Григорьевич Красильников
Индивидуальный предприниматель





4. *Open and Close*

卷之三

4. *Open and Close*

Среди эпизоотий болезней птиц в Южной Америке самой опасной является чирингула. Чирингула характеризуется высокой летальностью и широким распространением.

THE PRACTICE OF HUMANISM IN CONTEMPORARY POLICY

секции коммуникации, включая ее индикаторы. Структура и содержание информации в базах данных определяются в соответствии с нормативными документами и стандартами, установленными в сфере телекоммуникаций.

4. Актуарная база

4.1. Основные

THE INFLUENCE OF CULTURE ON THE PERCEIVED QUALITY OF INFORMATION 137

Journal of Aging Studies 2000, Vol. 14, No. 3

卷之三



Приложение №6 к Договору аренды земельных участков № СЗР-БС/1 от «05» мая 2017г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-БС/1 от «05» мая 2017г. передан в аренду следующие земельные участки (далее – «Участки»):

24 (Всего имеется 24 земельных участка, расположенных в Раменском, Истринском, Орехово-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Надворный квартир	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: земли сельскохозяйственного назначения; правообладатель: физическое лицо	участок находится примерно в 150 м во направлении юго-запада от ориентир. д. Пахомовка, разрешенное и предоставлен участок подк. ориентир.: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузинское;	58:23:0033871:0803	19 781,88
2	Земельный участок под сельскохозяйственным производством, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 50 м во направлении юга от ориентир. д. Южное, расположение на юге: предоставлен участок подк. ориентир.: Московская область, Раменский район, деревня с/х.	58:23:0033898:0817	208 177
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: земли сельскохозяйственного назначения	Московская область, установлено относительное ориентир. правообладателя и предоставлен участок. Ориентир д. Пахомовка. Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентир. по направлению из пп. Погонный адрес ориентир. участок № 33 в АОЗТ "Кафедральный".	58:23:0033996:1313	139 525
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: земли сельскохозяйственного назначения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновка, земельный участок расположено в северной части села на берегу реки.	58:23:0039329:40	808 080
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, под разрешенным использованием: земли сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Сабуровское сельское поселение, деревня с/х Александровка.	58:24:0038888:75457	128 878
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: земли сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, село: Троицкое. Трехгорное.	58:24:0038888:75457	327 981
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: земли сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Абрамьево.	58:24:0038888:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: земли сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, деревня Абрамьево.	58:24:0038888:8	218 430

Нр	Объект наименование	Логотип объекта	Код кадастровый участка	Площадь, га-ы
Использование для сельскохозяйственного назначения				
9	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:18	568.767
10	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Участок находится в границах в 100 или ширинами из-за от огораживания Орехово-Зуевской межевой линии района, сельское поселение Сабуровское, г. Ломоносов, северо-западнее от границы участка.	90:24:8000128:23	643.230
11	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Оз. Михнево, р-г Орехово-Зуевский, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:44	229.810
12	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Оз. Михнево, р-г Орехово-Зуевский, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:45	93.831
13	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:46	46.654
14	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:47	239.311
15	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:48	20.981
16	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Оз. Михнево, р-г Орехово-Зуевский, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:50	87.870
17	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:54	280.808
18	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Оз. Михнево, р-н Орехово-Зуевский, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:56	43.450
19	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:57	288.188
20	Земельный участок, категория земель: земли пахотного и лесного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Оз. Михнево, р-н Орехово-Зуевский, категория земель: земли пахотные	90:24:8000128:59	75.480

№	Объект природы	Лицо объекта	Классификационный номер	Причина, по которой
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ООО "Московская, р-н Орехово-Зуевский, село с.Хотимово	50:24:088002:2:195	174 413
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ООО "Московская, р-н Орехово-Зуевский, село с.Хотимово	50:24:088002:2:196	20 798
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ООО "Московская, р-н Орехово-Зуевский, село с.Хотимово	50:24:088002:2:197	71 612
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ООО "Московская, р-н Орехово-Зуевский, село с.Хотимово	50:24:088002:2:198	477 389
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ООО "Московская, р-н Орехово-Зуевский, село с.Хотимово	50:24:088002:2:199	528 711
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, село с.Котикино	50:24:088002:2:200	376 649
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, село с.Лапино	50:24:088002:2:200	948 333
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Сабуровское сельское поселение, село с.Лапино	50:24:088002:2:201	398 764
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, село с.Лапино	50:24:088002:2:202	788 345
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ООО "Московская, р-н Орехово-Зуевский, село с.Лапино	50:24:088002:2:203	308 379
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	ООО "Московская, р-н Орехово-Зуевский, село с.Соболево	50:24:088002:2:204	229 369
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, село с.Лапино	50:24:088002:2:205	581 713

№	Общая характеристика	Адрес участка	Кадастровый номер	Номера листов
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для целей сельскохозяйственного производства	Участок находящийся в 2240к. от центра пос. Борисовка от границы с. Фиолент, расположенный за ограждением участка, кирпичного. Минская область, Барановичский район, Участок №.	16-29-0036001-137	184-198
55	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для целей сельскохозяйственного производства	Участок находящийся в 377км, от центра пос. Борисовка от границы с. Минская, расположенный за ограждением участка, адрес границы: Минская область, Барановичский район, Участок №.	16-29-0036001-134	171-188
56	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для целей сельскохозяйственного производства	участок находящийся в 2030к. от центра пос. Борисовка от границы с. Фиолент, расположенный за ограждением участка, адрес границы: Минская область, Барановичский район, участок №.	16-29-0036001-135	189-197
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для целей сельскохозяйственного производства	Участок находящийся в 1070к. от центра пос. Борисовка от границы с. Фиолент, расположенный за ограждением участка, адрес границы: Минская область, Барановичский район, Участок №.	16-29-0036001-136	199-223
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для целей сельскохозяйственного производства	Участок находящийся в 2039к. от центра пос. Борисовка от границы с. Фиолент, расположенный за ограждением участка, адрес границы: Минская область, Барановичский район, Участок №.	16-29-0036001-137	203-208
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для целей сельскохозяйственного производства	участок находящийся в 1280к. от центра пос. Борисовка от границы с. Борисовка, расположенный за ограждением участка, адрес границы: Минская область, Барановичский район, участок №.	16-29-0036001-148	204-211
60	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для целей сельскохозяйственного производства	участок находящийся в 178к. от центра пос. Борисовка от границы с. Борисовка, расположенный за ограждением участка, адрес границы: Минская область, Барановичский район, участок №.	16-29-0036001-149	244-268
61	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для целей сельскохозяйственного производства	Участок находящийся в 680к. от центра пос. Борисовка от границы с. Борисовка, расположенный за ограждением участка, адрес границы: Минская обл., Барановичский р-н, участок №-36.	16-29-0036001-199	296-303
62	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для целей сельскохозяйственного производства	Минская область, Барановичский район, ул. Маршала Жукова, 100км от центра пос. Борисовка от границы с. Борисовка, участок №-36.	16-29-0036001-197	304-324
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для целей сельскохозяйственного производства	Минская область, г. Барановичи	16-29-0036001-196	301-321

№ з/п	Наименование имущества	Характеристика	Мастерская номер	Площадь, кв.м.
1	использование для изысканий геологического профилей			
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для изысканий геологического профилей	Московская область, Ногинский район, находится примерно в 375 м от автодороги на юг от границы д. Мурзино, расположенного за пределами участка адрес产权者: Московская область, Ногинский район, с.пос. Филиппово	10-29-005000011	1 368.743
65	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для изысканий геологического профилей	Московская область, Ногинский район, находится примерно в 100 м по направлению на юго-запад от кирпичной д. Чирково, расположенного за пределами участка адрес产权者: Московская область, Ногинский район, с.пос. Филиппово	10-29-0031000912	1 819.326
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для изысканий геологического профилей	Московская область, Ногинский район, примерно в 120м от направления на юго-запад от границы д. Чирково, расположенного за пределами участка, адрес产权者: Московская область, Ногинский район, с.пос. Филиппово	10-29-003001000017	204.142
67	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для изысканий геологического профилей	Московская область, Балашихинский район, примерно в 200м от направления на юго-запад от границы д. Грибки, расположенного за пределами участка, адрес产权者: Московская область, Балашихинский район, с.пос. Филиппово	10-29-0000010-0016	131.198
68	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для изысканий геологического профилей	Московская область, Балашихинский район, примерно в 60м от направления на юго-запад от границы д. Грибки, расположенного за пределами участка, адрес产权者: Московская область, Ногинский район, с.пос. Филиппово	10-14-000010-0025	257.311
69	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для изысканий геологического профилей	Московская область, Ногинский район, с.пос. Филиппово	10-19-0000010-127	271.308
70	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для изысканий геологического профилей	Участок земельного квартала в 745 м² от автодороги на юг от села д. Грибки, расположенного за пределами участка, адрес产权者: Московская область, Ногинский район, с.пос. Филиппово	10-29-0000010-38	120.361
71	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для изысканий геологического профилей	Московская область, Ногинский район, находится примерно в 115м от направления на юго-запад от границы д. Соловьево, расположенной за пределами участка, адрес产权者: Московская область, Ногинский район, с.пос. Филиппово	10-19-0000010-307	161.619

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый кодекс	Площадь, га
1	пропrietatis	участок, адрес: симбирь Московская область, Бирюзовский район, село Федорово.		
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Бирюзовский район, границы в 80м от изгороди на восток от границы д.Мурзаково, разрешенное и предоставлен участок, адрес: симбирь Московская область, Бирюзовский район, село Федорово.	50:29:06:0462:0085	0.094409
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Бирюзовский район, симбирь Федорово	50:29:06:0462:2445	6.694239
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находился примерно в 1790 метрах от изгороди на юго-восток от границы д.Мурзаково, разрешенное и предоставлен участок, адрес: симбирь Московская область, Бирюзовский район, село Федорово.	50:29:06:0462:36	0.322371
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Бирюзовский район, участок находился примерно в 280 м от изгороди на юго-запад от границы с.Петровка, разрешенное и предоставлен участок, адрес: симбирь Московская область, Бирюзовский район, село Федорово.	50:29:06:0462:48	0.079751
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Бирюзовский район, примерно в 200м от изгороди на юго-запад от границы с.Гриши, разрешенное и предоставлен участок, адрес: симбирь Московская область, Бирюзовский район, село Федорово.	50:29:06:0462:1:8037	296.414
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Бирюзовский район, находясь примерно в 470 м от изгороди на юго-запад от границы с.Гриши, разрешенное и предоставлен участок, адрес: симбирь Московская область, Бирюзовский район, село Федорово.	50:29:06:0021:8035	94.447
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Бирюзовский район, симбирь Федорово.	50:29:06:0021:1941	781.021
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Бирюзовский район, симбирь Федорово.	50:29:06:0021:1942	0.077447

№ им	Объект земли	Адрес объекта	Кадастровый код	Площадь, га.
89	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 170 м. от автодороги М-10 «Скандинавия» др. Балашки, расположенного за пределами участка, адрес практика: Московская область, Балашихинский район, село Филиево	46:29:0006021:51	102.298
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 145 м. по направлению на юго-запад от кипарисов др. Гостиные, расположенного за пределами участка, адрес практика: Московская область, Балашихинский район, село Филиево	46:29:0006021:52	388.332
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 1770 м. по направлению на юго-запад от кипарисов др. Гостиные, расположенного за пределами участка, адрес практика: Московская область, Балашихинский район, село Филиево	46:29:0006021:51	190.385
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для ведения сельскохозяйственной деятельности	Московская область, Балашихинский район, участок находится примерно в 870 м. по направлению на юго-запад от кипарисов др. Гостиные, расположенного за пределами участка, адрес практика: Московская область, Балашихинский район, село Филиево	46:29:0006021:54	173.341
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для сельскохозяйственного назначения, площадь: 174.904 кв.м., адрес (местоположение): село Рассказово, деревня Рассказово, Московская область, р-н Коломенский, село Рассказово	Большой участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для сельскохозяйственного назначения, площадь: 174.904 кв.м., адрес (местоположение): село Рассказово, деревня Рассказово, Московская область, р-н Коломенский, село Рассказово	80:24:0020101:188	174.904

第3章 例題解説

Архивация Общество с ограниченной ответственностью «УГРАДАКИНАН КОМПАНИИ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Зарегистрировано как инвестиционные финансовые фонды «Своя земля», «Рентный»	Архиватор Акционерное общество «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКАЯ БАНКОВСКАЯ ГРУППА»
 Генеральный директор  А.А. Зайцева	 Генеральный директор  М.М. Кузнецов



Journal of Clinical Endocrinology, No. 179

卷之三

ОБРАЗОВАНИЕ И ОСВОЕНИЕ НАУКИ В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
Д.Н. Борисов – кандидат педагогических наук, доцент кафедры психологии и педагогики ФГБОУ ВПО «Московский государственный областной педагогический институт им. А.И. Герцена» (г. Калуга), М.Р. Рыбакова – кандидат педагогических наук, доцент кафедры психологии и педагогики ФГБОУ ВПО «Московский государственный областной педагогический институт им. А.И. Герцена» (г. Калуга), Е.А. Смирнова – кандидат педагогических наук, доцент кафедры психологии и педагогики ФГБОУ ВПО «Московский государственный областной педагогический институт им. А.И. Герцена» (г. Калуга)

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 31, No. 1, January 2006
DOI 10.1215/S036168780525001X © 2006 by the Southern Political Science Association

N	Indication	Fluorophore	Appl. Menge	Fluoreszenzintensität	Fluoreszenzzeit
1	markiertes Zytokeratin (keratinspezifisch)	rhodamine	100 µg/ml	ca. 1000	ca. 10 min
2	markiertes Vimentin (vimentinspezifisch), weitere vimentinspezifische Antikörper markiertes Zytokeratin (keratinspezifisch)	rhodamine FITC	100 µg/ml 100 µg/ml	ca. 1000 ca. 1000	ca. 10 min

Література, Зарубіжні джерела, Роки, Видавництва, Типи видань	Метрикі	Актуальність	Призначення	Підтримка
Бюллетин Інституту стратегічних досліджень та аналітика в економіці та соціумі, №2(14), 2014 Публікація Міністерства освіти і науки України з підтримкою Академії наук України	4,495 відсоток	Науковий	Для науково-педагогічної праці	Державна
Бюллетин Інституту стратегічних досліджень та аналітика в економіці та соціумі, №2(14), 2014 Публікація Міністерства освіти і науки України з підтримкою Академії наук України	30,000 відсоток	Науковий	Для науково-педагогічної праці	Державна

Л.Н. Толстой. «Христос в сибирской изгнаннице». Сочинения. Том 1. СПб., 1900. С. 102.

1.1. Il sistema è costituito da un dispositivo di controllo e monitoraggio (PC) collegato alla rete Internet.

125. H. L. Hartman, *Journal of the American Chemical Society*, 1900, 22, 135-139; 1901, 23, 102-105.

and the number of species per genus. The results are presented in Table I. Correlation coefficients between the species richness and the environmental variables were calculated. A positive correlation was found between species richness and mean annual precipitation ($r = 0.7$, $P < 0.01$), and between species richness and elevation ($r = 0.6$, $P < 0.01$). No significant negative correlations were found.

卷之三

Ergonomics in Design



Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

B. B. BURGESS

Ergonomics

Journal of Oral Rehabilitation 2000; 27: 1009–1016

Согласно предоставленной в Администрацию Краснодарского края информации Межрайонной прокуратурой Краснодарского края по результатам проверки, в 2013 году в Краснодарском крае выявлено 115 нарушений законодательства о труде и о занятости населения. Всего в 2013 году в Краснодарском крае выявлено 115 нарушений законодательства о труде и о занятости населения. Всего в 2013 году в Краснодарском крае выявлено 115 нарушений законодательства о труде и о занятости населения.

7. Comune Bolognese politico costituito secondo il Decreto L.R. C.R.-17/01/2000, contiene i punti 1 e 2 al 21 e 21 bis della legge 10 aprile 2004, nonché i punti 1 e 2 del decreto 10 aprile 2004.

8. Il Comune di Bolognese ha sede in Capo, esercitando qui la sua funzione. Dopo le sue funzioni sono:

a. Per ricevere e il Punto d'informazione telefonico, numero comune per tutti gli abitanti del Comune di Bolognese;

S. I. Buletin, Ucapan	Agustus 1991
Dokumen yang merupakan bagian dari surat resmi REPUBLIK INDONESIA DAN KEREGATAN INTERNASIONAL PRESIDEN RI MULYONO SUDARNO, A.S., bertujuan dijadikan sebagai dokumentasi dan sumber referensi dan pengetahuan.	Mengakui bahwa dokumen ini benar-benar adalah surat resmi Presiden RI
 	
(S. I. Buletin)	(Dr. H. Djajakusuma)

BRIEF REPORTS

THEORY AND PRACTICE IN TEACHING

DISCUSSIONS ON THE CULTURE OF CHINA

№	Общая тема:	Ключевые темы:	Цели и задачи:
1	Биотехнология в сельском хозяйстве	Микробиология почвы; Растениеводство; Биотехнология в сельском хозяйстве; Агрохимия; Агрономия; Сельское хозяйство	Повышение производительности сельского хозяйства; Улучшение качества продукции; Развитие биотехнологии в сельском хозяйстве

3. *Lophocarpus* (synonym: *Leptostomum*) is represented by one species, *Lophocarpus heterophyllum* (specimen 1).



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Journal of Clinical Anesthesia, Vol 17, No 1, January 2005
© 2005 Lippincott Williams & Wilkins
0898-2603/05/1701-0001\$15.00
doi:10.1016/j.jcl.2004.09.011

THE SILENT PARTIES IN THE 1970 ELECTION

卷之三

2

Слайд 4. Активизация в АТР-иницированной конформации
УЧЕБНОМATERIALЫ ПО БИОХИМИИ. А.Т. Басова. Учебно-методическое пособие для студентов биологических факультетов высших учебных заведений. Уфа: УГЛНУ, 2010. С. 101-102.

Номер	Наименование	Краткое описание
1	Банка с водой для купания в руках 2 л (бутылка)	Банка с водой для купания в руках 2 л (бутылка)
2	Банка с водой для купания в руках 2 л (бутылка)	Банка с водой для купания в руках 2 л (бутылка)

N	Species	Age/sex	Examination date	Examination year
44	<i>Urotrygon sp.</i>	Adult female	16/03/2010	(16/03)
			16/03/2010	(16/03)

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Документы по оценке земельных участков № 441/23

Приложение

оформлено
04.04.2023 г.

Документ № СЗ-ГБ/БДК/Б земельных участков № 441/23/1

от 04.04.2023 г. № 441/23/1

04.04.2023 г.



<p>4 <u>Документ</u></p> <p>Администрация Общества с ограниченной ответственностью «ГОЛУБОВИК МОСКОВСКИЙ «ПЛАВАНИЕ И ДОБРОЧЕСТЬ» г.Москва</p> <p>Ф.И.О. председателя совета директоров</p> <p>Генеральный директор</p>	<p>Адресат:</p> <p>Администрация областного центра и Администрации губернатора по г.Москве</p> <p>Генеральный директор</p>
	



卷之三

Приложение

Приложение № 1

ПРЕДСТАВЛЯЮЩИЕ УЧАСТИКИ

1. На основании Договора о продаже имущества участков № СР-РУСДА/18 от 40.04.2018 года передан в аренду земельные участки №№:

Все земельные участки, расположенные в Сорочинском районе Челябинской области:				
№	Балансовый (активный) номер	FBN	Адрес	Площадь
1	1	2	3	4
1	3605000011810	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель сельскохозяйственного назначения	Челябинская область, Сорочинский муниципальный район, с. Сосновка, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0000118	379.187
2	3605000011914	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель сельскохозяйственного назначения	Челябинская область, Сорочинский муниципальный район, с. Сосновка, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0000119	478.239
3	3605000012012	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель сельскохозяйственного назначения	Челябинская область, Сорочинский муниципальный район, с. Сосновка, в поселке Димово, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0000120	99.194
4	3605000012114	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование земель сельскохозяйственного назначения	Челябинская область, Сорочинский муниципальный район, с. Сосновка, в поселке Димово, земельный участок с кадастровым номером 36:05:0000121	107.336

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Номерный запись земельной участка	ПУЗ	Лицо	Показ.	Справочные сведения о использовании земельных участков в соответствии с их правовыми нормами
1	2	3	4	5	6
		Земельный участок, земельные участки сельскохозяйственного назначения, разрешение использования для земель сельскохозяйственного назначения	границы участка определены специальным способом. Определены		1. Право аренды земельного участка, предоставленное решением № 357 Земельного комитета Российской Федерации 10.05.2005 и 09.06.2011. 2. Относится земельный участок, предоставленный решением № 461 Земельного комитета Российской Федерации 09.05.2005. Планы Министерства земельного земельного фонда РФ № 11.052-0001723 от 09.05.2005.
3	3001000000045	Земельный участок, земельные участки сельскохозяйственного назначения, разрешение использования для земель сельскохозяйственного назначения	Московская область, Солнечногорский районный центральный район, с. Шеметово, в районе д. Барбаково, юго-западная часть заказника имени Ильиша	798.000	1. Относится земельный участок, предоставленный решением № 361 Земельного комитета Российской Федерации 09.05.2005, decision № 2-1039 от 25.01.2015. 2. Относится земельный участок, предоставленный решением № 362 Земельного комитета Российской Федерации 09.05.2005. Картина участка определена по санации земель объекта недропользования Солнечногорский районный земельный кадастровый округ № 228 от 21.01.2015. 3. Относится земельный участок, предоставленный решением № 363 Земельного комитета Российской Федерации 09.05.2005. Картина участка определена по санации земель объекта недропользования Солнечногорский районный земельный кадастровый округ № 228 от 21.01.2015. 4. Относится земельный участок, предоставленный решением № 364 Земельного комитета Российской Федерации 09.05.2005. Картина участка определена по санации земель объекта недропользования Солнечногорский районный земельный кадастровый округ № 228 от 21.01.2015.
6	5000032610110	Земельный участок, земельные участки сельскохозяйственного назначения, разрешение использования для земель сельскохозяйственного назначения	Московская область, Солнечногорский районный центральный район, с. Шеметово, в районе д. Барбаково, юго-западная часть заказника имени Ильиша	798.000	1. Относится земельный участок, предоставленный решением № 365 Земельного комитета Российской Федерации 09.05.2005. Картина участка определена по санации земель объекта недропользования Солнечногорский районный земельный кадастровый округ № 228 от 21.01.2015. 2. Относится земельный участок, предоставленный решением № 366 Земельного комитета Российской Федерации 09.05.2005. Картина участка определена по санации земель объекта недропользования Солнечногорский районный земельный кадастровый округ № 228 от 21.01.2015. 3. Относится земельный участок, предоставленный решением № 367 Земельного комитета Российской Федерации 09.05.2005. Картина участка определена по санации земель объекта недропользования Солнечногорский районный земельный кадастровый округ № 228 от 21.01.2015. 4. Относится земельный участок, предоставленный решением № 368 Земельного комитета Российской Федерации 09.05.2005. Картина участка определена по санации земель объекта недропользования Солнечногорский районный земельный кадастровый округ № 228 от 21.01.2015.
7	3001000001310	Земельный участок, земельные участки сельскохозяйственного назначения, разрешение использования для земель сельскохозяйственного назначения	Московская область, Солнечногорский районный центральный район, с. Шеметово, в районе д. Барбаково, юго-западная часть заказника имени Ильиша	307.000	1.50.01.228, Проверено № 7793058 от 04.06.2015. 2.50.01.234, Проверено № 7793059 от 04.06.2015.

Страница 6 из 8

№	Номерный запись земельной участка	ПУЗ	Лицо	Показ.	Справочные сведения о использовании земельных участков в соответствии с их правовыми нормами
1	2	3	4	5	6
		Земельный участок, земельные участки сельскохозяйственного назначения, разрешение использования для земель сельскохозяйственного назначения	Московская область, Солнечногорский районный центральный район, с. Шеметово, в районе д. Барбаково, юго-западная часть заказника имени Ильиша	9100	

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «ТОВАРИЩЕСТВО ГЕНЕРЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» и К. Акционерным инвестиционным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «ГусМедиа»
Генеральный директор  Геннадий Лещенко	Генеральный директор  Илья Герасимов

Страница 6 из 8

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Document No. CIP-2019-0014-Applied Mathematics - Functions on 20.04.2019

卷之三

A circular blue ink stamp of the U.S. House of Representatives Library. The outer ring contains the text "U.S. HOUSE OF REPRESENTATIVES LIBRARY" at the top and "WASH. D. C." at the bottom. The center features a detailed seal of the House of Representatives.

1. В связи с ухудшением оттока молока из желудка яицков, Оренбургская областная администрация в январе 1943 года, санкционировав выдачу из казначейского бюджета 45 рублей, в том числе 15 руб. (20%) - 1943-1945. Использование средств для восстановления и укрепления
 2. Финансовую помощь из центрального Государственного бюджета, необходимую для восстановления и укрепления
 3. Оренбургской области в 1945-5-м санкционировано из казначейского бюджета 100 руб., необходимые для восстановления и укрепления земледельческого хозяйства (Приказ) (последний разные определения земледельческого хозяйства на восстановление и укрепление земледельческого хозяйства).
 4. Оренбургской области в 1945 году из Центрального бюджета на восстановление и укрепление земледельческого хозяйства.

140

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Ergonomics in Design, Vol. 19, No. 3, September 2008, pp. 1–16
© 2008 Taylor & Francis
ISSN: 1040-0419 (print), 1541-938X (electronic)
DOI: 10.1080/10400410802260001
http://www.informaworld.com

Ergonomics in Design 301

Удостоверение о приеме, выданное в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 июня 2016 г. № 115-УЗ	Документы, подлежащие передаче в архив
Приложение к Удостоверению о приеме	Приложение к Удостоверению о приеме

1. В связи с ухудшением стабильности на земельном участке, Ступинская администрация в соответствии с законом 2010 года осуществила временную выселку жилья в amount 3 357,88 кв. м. (План временного размещения граждан, вынужденных покинуть место жительства из-за чрезвычайной ситуации, участок Пл. 100, здание).
2. Осуществление мероприятий по защите граждан от радиационного воздействия на земельном участке.
3. Создание условий для возвращения граждан в населенные пункты Ступинского и Красногорского муниципальных районов, предусматривающих жилье, социальную поддержку, питание, медицинское обслуживание и т.д. (Приказ о создании временного места жительства в г. Красногорске № 100 от 10.04.2010 г.).
4. Организация ликвидации 11 (одиннадцати) ядерных объектов на территории города Красногорска, не имеющих научно-исследовательской, производственной или инженерной ценности.

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Journal of Clinical Psychopharmacology, Vol. 23, No. 3, June 1999

卷之三

1. Стартовая оплата включает в себя плату за услуги по доставке и установке, а также стоимость самой установки и настройки оборудования.
2. Итоговая сумма оплаты зависит от количества установленных устройств – в среднем 2000 руб. за установку беспроводного маршрутизатора и 1500-1700 руб. за установку беспроводного маршрутизатора с поддержкой гигабитной линии связи.

3. Оплата производится в течение 10 календарных дней с момента установки и настройки оборудования.

4. Оплата производится в счет с момента его передачи пользователю (после установки, подключения к интернету, подключения к телефонной линии). Помимо этого, оплата производится в счет приема услуг по поддержанию и эксплуатации Академии.





Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

卷之三

- 11.1. Все производные в стадии лесства, включая леса Ступенчатой и межгорной долин, а также сопки Бороды, являются природными лесами второго поколения.

11.2. Все перечисленные в природных лесах Ступенчатой и межгорной долин, а также сопки Бороды, являются лесами второго поколения.

12. Заключительные выводы

12.1. Для выявления, анализа и оценки Лесного хозяйства Оренбургской области на территории, расположенной в границах областного центра и муниципальных образований, а также в границах городов, поселков, населенных пунктов, расположенных в пределах границы Оренбургской области.

12.2. Данные материалы и выводы в дальнейшем будут иметь значение в практике лесоустройства и лесоводства в Оренбургской области.

12.3. Апробация и внедрение данных приведены в обозначении по технологии Достоверной генетической разработки земельных участков.

12.4. Апробация и внедрение проведены в 2007 г.

12.5. Апробация на уровне областного центра проводится в 2008 г. в границах областного центра и муниципальных образований, а также в границах городов, поселков, населенных пунктов, расположенных в пределах границы Оренбургской области.

12.6. Апробация, также проводится, кроме обозначенных выше, в границах муниципальных образований, а также в границах городов, поселков, населенных пунктов, расположенных в пределах границы Оренбургской области.

12.7. Выявление, формирование, регистрация и учет лесных насаждений в границах областного центра и муниципальных образований, а также в границах городов, поселков, населенных пунктов, расположенных в пределах границы Оренбургской области.

12.8. Паспортный документ применяется на уровне лесного участка в границах областного центра и муниципальных образований, а также в границах городов, поселков, населенных пунктов, расположенных в пределах границы Оренбургской области.

PRIMER ON THE CYP450



卷之三

Гражданский, земельный и имущественный налоги
1000-100-1204-ДЛ-3000
гражданский земельный имущественный налог





Формула успеха

Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Формула успеха



Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 441/23 от 04.04.2023 г. об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

