

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 № 142/21

об оценке земельного участка для сельскохозяйственного
производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого
инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 17.05.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 17.05.2021 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	12
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	12
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
6.1.	ДОПУЩЕНИЯ.....	14
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	15
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	17
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	17
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	17
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	28
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
9.3.	ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	34
9.4.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	36
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	43
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	45
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	47
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	51

11.1.	Рыночный (сравнительный) подход	55
11.2.	Доходный подход	56
11.3.	Затратный подход	58
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	59
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	70
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		73
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	73
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	73
3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ		74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ		80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ		82

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 27/21 от 17.05.2021 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 требования 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 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

№ 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 50:34:0000000:21658	Не применялся	Не применялся	5 820 000

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5 820 000 (Пять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:34:0000000:21658	674 904	5 820 000

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»



Берг Е. В.

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



Давыдов А. В.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 27/21 от 17.05.2021 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

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.

сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки	Земельного участка для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:34:0000000:21658, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
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.
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
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	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 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. - Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	17.05.2021 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	17.05.2021 г. – 17.05.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- 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. - От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с

законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ 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	105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Российское 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» № 003025-1 от 07.02.2018 г., срок действия аттестата заканчивается 07.02.2021 г. В соответствии с Постановлением №109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. №440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 07.06.2021 г..
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90022/21 от 21.01.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) определение стоимости объекта оценки; г) 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/776/90020/21 от 21.01.2021 г., период страхования: с 04 февраля 2021 г. по 03 февраля 2022 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. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Допущения

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

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не производил осмотр объекта оценки, в связи с тем, что заказчик не предоставил доступ к объекту.
- 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 неправомерных 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

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

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем

не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохрательным, 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

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.4 Стандарты.

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) 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.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьёй 24.19 настоящего Федерального закона

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

Недвижимое имущество, недвижимость	В соответствии со статьёй 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
Право собственности	Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. В соответствии со статьёй 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
Право аренды	В соответствии со статьёй 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997:

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от неиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование	Расчет стоимости будущих денежных потоков

Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	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.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

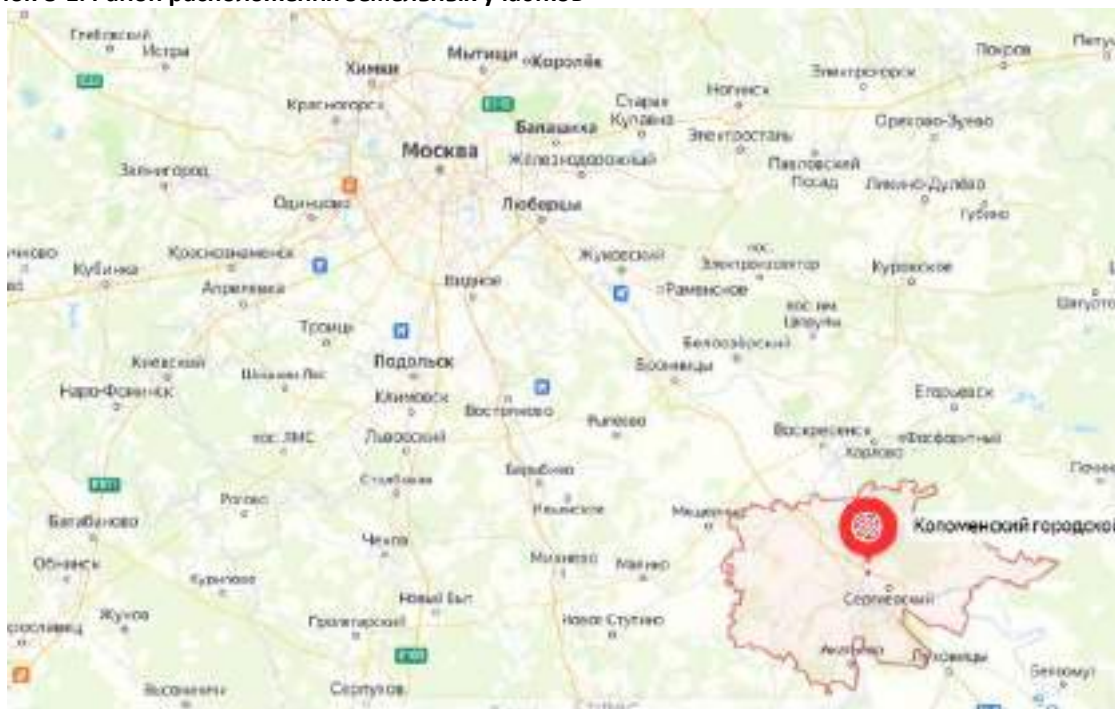
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломенский	50:34:0000000:21658	674 904

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>)

Коломенский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—2017) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2017).

Образован в 1929 году. Упразднён в 2017 году.

21 апреля 2017 года законом № 36/2017-ОЗ муниципальные образования Коломенский

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

муниципальный район и городской округ Коломна были преобразованы в новое единое муниципальное образование Коломенский городской округ с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

8 июля 2017 года административно-территориальная единица Коломенский район и город областного подчинения Коломна были объединены в город областного подчинения Коломна с административной территорией.

Административный центр — город Коломна (в состав района не входил).

Район находился на юго-востоке Московской области на расстоянии около восьмидесяти километров как от Москвы, так и от Рязани.

Площадь района составляла 1112,28 км². Наибольшая протяжённость с запада на восток — 60 км, с севера на юг — 30 км.

Территория района располагалась на северо-восточном склоне Средне-Русской возвышенности в пределах Москворецко-Окской равнины и частично Мещерской низменности и охватывает окраинные земли Заокской равнины.

Район граничил с Воскресенским, Луховицким, Ступинским, Егорьевским и Озёрским районами Московской области.

По территории бывшего Коломенского района протекает несколько больших и малых рек, относящихся к бассейну реки Оки. Среди наиболее крупных — реки Москва, Ока, Коломенка и Северка. Среди них судоходными являются реки Москва и Ока. Длина участка реки Оки на территории Коломенского района составляет 35 км, а её левого притока реки Москва (в её нижнем течении) — 25 км. Кроме этого, на территории района протекает ещё 17 малых рек 2-го, 3-го и 4-го порядков (по отношению к реке Оке) длиной от 6 до 25 км (реки Коломенка, Северка, Осёнка). На территории района находится 69 больших и малых замкнутых водоёмов и 6 озёр (Пестриковское, Петровское, Троицкое, Васильевское, Литовское, Марьино Роща).

Лесные массивы сочетаются со сложными формами рельефа Окско-Московского междуречья, живописными местами рек Осетра, Москвы, Оки. Всего хвойно-широколиственные леса занимают до 30 % площади территории в правобережье реки Москвы и до 90 % — по левому берегу.

Территория Коломенского района расположена в поясе умеренно континентального климата, типичного для южной группы районов Московской области. На территории всего района происходит чёткая смена сезонных явлений. Самым холодным месяцем является январь со средней температурой –10,5 °С, а самым тёплым — июль с температурой +18,5 °С. Среднегодовая температура воздуха положительная. Безморозный период составляет в среднем 126—137 дней.

Средняя годовая норма атмосферных осадков составляет 506 мм в пониженных местах и 516 мм на равнине. Наибольшее количество осадков приходится на весенне-летний период и составляет около 80 % годовой суммы. Максимум осадков приходится на июль—август. Интенсивность осадков превышает 1мм/мин.

Преобладающие почвы — дерново-подзолистые, слабо и средне суглинистые. Среднее содержание гумуса 1,9-2,4 %, pH — 5,8—6,3[12]. Обогащённость почв основными элементами минерального питания (азот, P₂O₅, K₂O) от низкой до средней.

Устойчивый снежный покров сохраняется около пяти месяцев и наибольшей высоты достигает в пониженных местах и на лесных полянах (более 50 см), на открытых участках в поле колеблется от 35 до 40 см.

Роза ветров района характеризуется юго-западным направлением (20—25 %).

Новорязанское шоссе

Федеральная автомобильная Дорога М5 «Урал» - автомобильная Дорога федерального значения Москва - Самара - Уфа - Челябинск с подъездами к городам Саранск, Ульяновск, Оренбург и Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги Е30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбургу входит в азиатский маршрут АН7.

Автомагистраль начинается на пересечении МКАД и Волгоградского проспекта, далее идет в юго-восточном направлении по территории Московской области, проходя по юго-западной окраине города Люберцы, далее по окружным Дорогам вокруг Бронниц, Коломны, через Луховицы. В районе города Коломны трасса Урал пересекает реку Оку.

Новорязанское шоссе продолжает Волгоградский проспект на юго-восток, и много лет связывает Москву с крупными промышленными городами Урала. Это шоссе долго идет вдоль берега Москвы-реки, обрамленного сосновыми борами. Старинные монастыри и усадьбы сменяют друг друга. За МКАД Новорязанское шоссе проходит мимо Люберец и далее идет мимо благодатных лесов и озер.

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

Дорожная ситуация на выезде из Москвы и в районе Бронниц крайне неблагоприятная, каждый день наблюдаются большие пробки в часы пик. На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы.

Рязанское направление обладает своими характерными особенностями. Во-первых, наличие крупных городов (по шоссе последовательно расположены Люберцы, Жуковский и Раменское) не создает благоприятных условий для развития рынка коттеджных поселков. Во-вторых - соседство аэропорта Быково и протекающая через всю столицу Москва-река, а также близость загруженной транспортом трассы вовсе не улучшают экологическую картину. Между тем сразу за городом Люберцы по Новорязанскому шоссе, начинаются известные стародачные места — Красково, Малаховка и Томилино, которые располагаются на окраине Мещерской низменности между реками Москвой и Пехоркой в защитном лесопарковом поясе столицы. Около русла Пехорки, протекающей по территории всех трех поселков, много природных озер и искусственных прудов, которые делают местность еще более привлекательной и живописной

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

- 1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы
- 2 – сильноподзолистые.

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

древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения

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

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

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

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Структура посевов, %						
		Зерновые		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Лён-долгунец	Сахарная свекла
		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 Маросейка, 2010).

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельного участка

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Коломенский 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/Новорязанское шоссе
Расстояние от МКАД, км	94 км. (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
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

Количественные и качественные характеристики, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки. Оценщиком не выявлены.

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

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

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

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

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

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

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого,

но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в приложении к настоящему отчёту.

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Документ и реквизиты
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломенский	50:34:0000000:21658	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.12.2019 №99/2019/299820914

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

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

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

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются⁴:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

⁴ 1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>, 2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/, 3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило

стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей.

Укрепление российских государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше средних темпов. Масштабное строительство инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости, глобальные проекты развития транспортной системы: морского пути, трубопроводов, мостов сети дорог продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Успехи России воспринимается США (мировым военным и политическим лидером) как стремление подорвать их политическое господство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие подчиненные страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Последним характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строительства газопровода «Северный поток-2», планировавшегося к вводу ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Основные экономические показатели России 2020 года

№		Январь-декабрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)	20118,4	-1,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5

		Январь-декабрь 2020г.	
		млрд.руб	
4.	Индекс промышленного производства	-2,5	-1,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+0,7	+1,5
6.	Строительство (объём СМР в действующих ценах)	+0,1	+0,1
7.	Объём заключённых договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	+21,0/4,2	
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	+15,1	+32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:	30,8	-5,5
11.	- торговых	6,9	-24,2
12.	- офисных	1,8	+5,8
13.	- промышленных	4,9	0
14.	- сельскохозяйственных	6,9	+15,0
15.	Пассажирооборот, млрд пасс-км	-44,0	
16.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	5396,5	-4,9
17.	в том числе, железнодорожного транспорта	2544,9	-2,2
18.	трубопроводного	2470,2	-8,0
19.	автомобильного	271,5	-1,4
20.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	33555,0	-4,1
21.	Объём платных услуг населению, млрд рублей	8747,0	-17,3
22.	Оборот общественного питания, млрд рублей	1350,3	-20,7
23.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)	571,5	-15,3
24.	в том числе: экспорт товаров	331,7	-21,0
25.	импорт товаров	239,8	-5,8
26.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2020, руб.:		
27.	номинальная	51083	+6,0
28.	реальная (учитывает инфляцию)		+2,5
29.	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
30.	Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г)		+5,7

(в текущих ценах)

31.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-декабрь 2020г., трлн. руб.	12,7	-22,1
-----	--	------	-------

32.	Доля убыточных организаций (январь-декабрь 2020)	29,4 %	
33.	Просроченная кредиторская задолженность на 01.12.2020 г., трлн руб.	4,0 (6,2% от общей кред. задолж.)	+2,9
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02.2021 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
35.	Кредиты физическим лицам на 01.02.2021 г., трлн. руб.	19,9	+13,1
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	9,1	+20,3
37.	- средневзвешенная ставка	7,4%	-16,3
38.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,078 (0,9%)	+8,8
39.	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-декабрь 2020г., трлн.руб.		
	- доходы	37,9	-4,1
40.	- расходы	42,2	+12,8
41.	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	589,6	+3,4

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривосточных конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время

усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной

нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

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 для сельскохозяйственного производства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства.

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 - формировавшийся 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 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 категориях, 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.

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%.

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

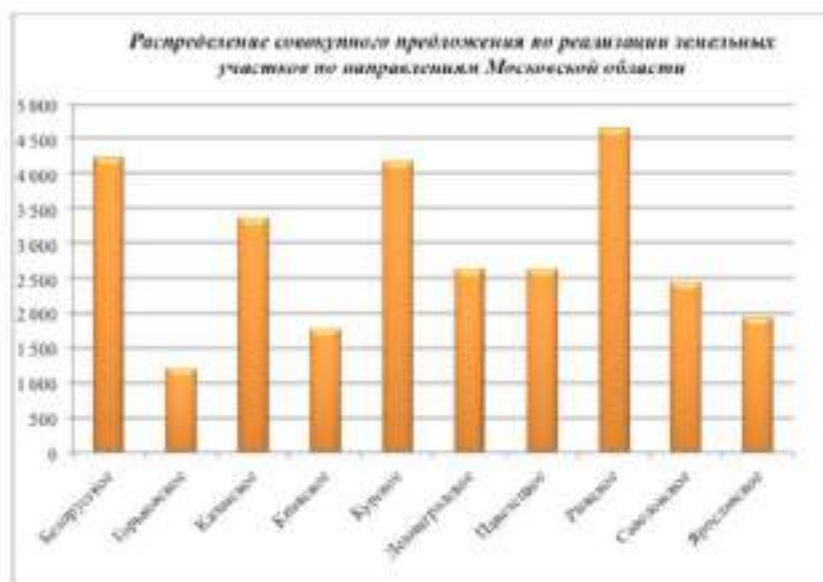
⁶ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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:

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.

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

№ п/п	Направления	Средняя стоимость, руб./сот. С/З			Средняя стоимость, руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость, руб./сот. Пром. 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
1	Белорусское	581 284	318 464	48 325	1 395 543	881 544	144 033	1 493 883	848 382	110 654
2	Горьковское	523 795	134 525	79 837	554 145	183 324	81 942	858 761	346 285	109 851
3	Катаповское	584 699	138 068	48 353	895 887	119 835	51 816	935 986	361 638	138 098
4	Киевское	618 989	227 233	47 277	701 134	324 813	131 982	858 283	313 833	181 792
5	Курское	468 196	467 568	44 242	154 820	168 535	21 474	715 077	336 832	83 483
6	Ленинградское	478 385	137 717	18 723	820 511	189 817	71 393	462 187	218 942	104 960
7	Павловское	383 447	147 388	44 374	355 981	118 878	47 810	413 756	165 614	67 544
8	Рижское	772 892	425 888	98 942	1 362 131	441 949	81 986	810 316	428 139	67 217
9	Самовское	442 241	148 827	44 382	886 283	289 772	81 741	389 896	181 149	98 283
10	Хорошевское	484 812	189 384	48 873	937 429	197 430	71 934	642 280	368 836	74 814

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.

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 руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. 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	Восточное	м/п	118 750	21 050	1 100	238 330	79 000	14 286	13 580	7 647	22 267
		п/п	4 995 000	990 000	310 000	9 199 272	3 900 000	1 631 579	1 845 000	1 500 000	290 000
2	Горьковского	м/п	206 000	2 870	3 000	100 900	47 417	22 222	23 579	22 832	51 053
		п/п	2 100 000	490 000	500 000	1 000 000	811 111	270 000	2 999 977	820 000	225 000
3	Калужское	м/п	82 500	2 280	1 737	79 163	18 689	5 584	331 579	10 893	20 435
		п/п	892 130	550 000	150 380	1 401 718	818 922	192 301	3 190 000	500 000	339 000
4	Калужское	м/п	213 330	2 606	1 133	127 270	200 000	18 770	390 000	48 300	169 000
		п/п	1 966 667	636 364	253 333	3 484 361	1 865 000	783 333	1 744 671	780 000	389 000
5	Курское	м/п	123 330	18 439	6 272	105 330	7 917	7 900	13 985	18 784	2 480
		п/п	1 227 270	790 000	180 000	2 989 180	750 000	77 181	1 831 852	708 333	184 000
6	Ленинградское	м/п	111 940	12 404	1 375	10 000	25 591	12 080	23 485	11 800	4 987
		п/п	1 398 870	842 714	507 387	4 000 000	350 550	315 943	1 107 000	1 850 000	237 143
7	Павловское	м/п	74 330	4 800	4 471	119 790	9 500	8 798	110 900	21 227	8 149
		п/п	870 000	520 000	420 000	800 000	750 000	130 000	1 387 321	1 192 333	389 000
8	Рязанское	м/п	902 380	21 000	2 682	317 779	1 000	7 900	385 117	38 303	17 078
		п/п	3 217 500	2 250 000	530 000	17 806 500	3 877 888	594 184	2 457 000	1 307 428	142 857
9	Самовское	м/п	121 429	1 538	1 108	164 285	18 331	26 080	380 000	81 708	25 928
		п/п	972 631	1 825 571	190 000	3 555 333	1 404 000	221 222	1 449 472	694 981	289 000
10	Троицкое	м/п	27 300	6 687	1 935	40 000	13 000	2 458	92 357	82 900	30 088
		п/п	2 830 380	1 390 000	1 900 000	2 404 340	850 714	410 867	2 882 600	900 230	90 000

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;

- 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.

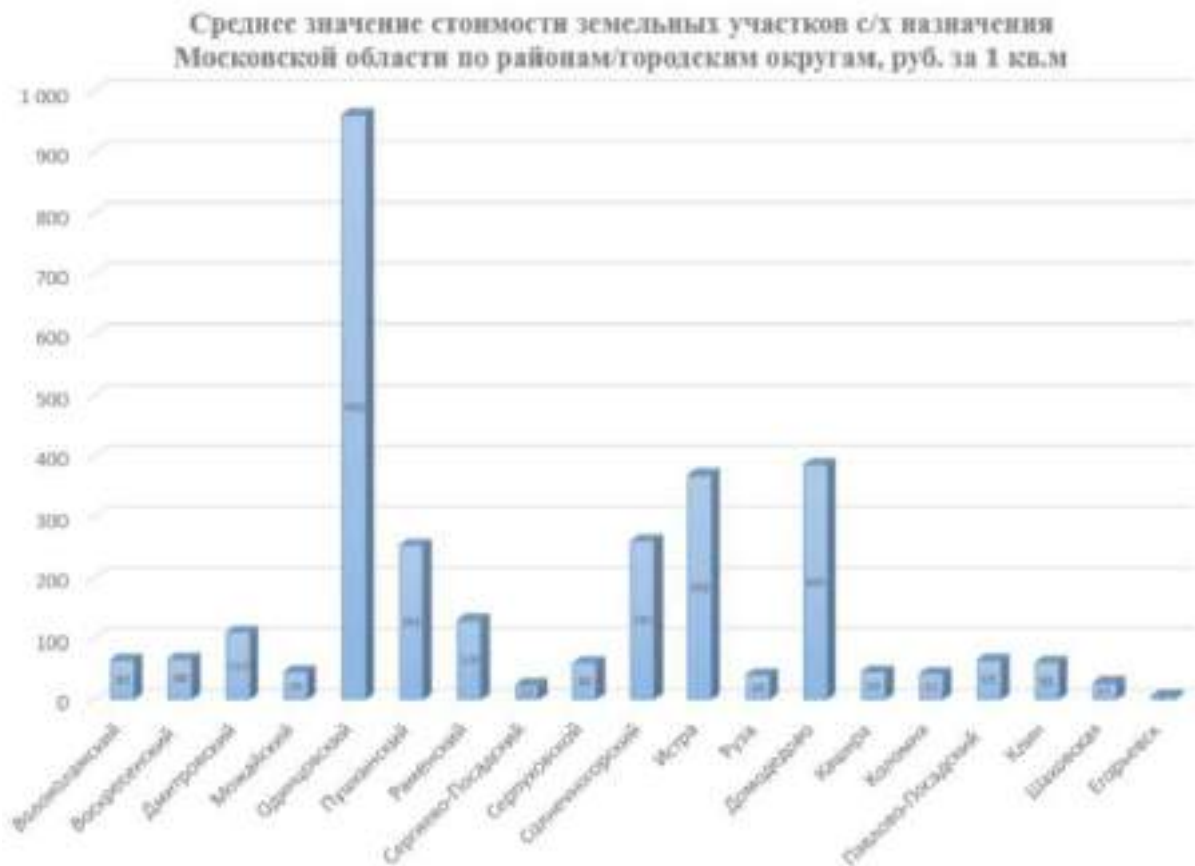
На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

Административный район	Процент населения
Волжско-Ахтанижский	1.2%
Волжско-Ленинский	1.8%
Ленинский	0.0%
Кировский	4.9%
Мичуринский	1.3%
Октябрьский	4.8%
Пролетарский	3.2%
Титовский	3.7%
Саратовско-Посадский	3.7%
Саратовский	1.8%
Салтинско-Саратский	1.2%
Талдомский	1.8%
Истринский	4.1%
Рузский	4.1%
Митрофановский	1.8%
Подольский	0.9%
Чеховский	1.8%
Ступинский	1.6%
Мытищинский	3.2%
Серебряно-Прудский городской округ	1.6%
Восковский	1.9%
Озерный	1.4%
Лукинский	1.2%
Парголово-Посадский	1.0%
Горюховский	1.4%
Шахтинский	0.9%
Клинский	1.3%
Шахтинский	1.2%

40

№ 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	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	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.



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/analitic/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 назначения

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
1	МО, Воскресенский р-н пгт Белоозерский	60	Собственность	59	Не подключены	нет	45 762	https://move.ru/objects/beloozerskiy_6837202463/	+7 (916) 122-17-77
2	МО, Воскресенский р-н с. Барановское ул Центральная 4	70	Собственность	9	Не подключены	есть	30 000	https://move.ru/objects/baranovskoe_ulica_centralnaya_d_4_6821120615/	+7 (915) 471-00-79
3	МО, Воскресенский р-н, Чемодурово	86	Собственность	930	Не подключены	нет	5 914	https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHemodurovo_166823/	+7 (495) 926-08-75
4	МО, Воскресенский р-н, с. Фаустово	50	Собственность	350	Не подключены	нет	16 286	https://rosrealt.ru/voskresenskiy-rajon-mo/uchastok/136165	89262271627
5	Московская область, Раменский район, д. Слободино	51	Собственность	1131	Не подключены	нет	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	+7 (495) 926-08-75
6	Московская область, Раменский район, д. Петровское	38	Собственность	500	Не подключены	нет	6 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	+7 (495) 926-08-75
7	Московская область, Раменский район, д. Васильево	35	Собственность	1900	Не подключены	нет	6 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/	+7 (495) 926-08-75

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
8	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	58	Собственность	4731	Не подключены	нет	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/	+7 (495) 926-08-75
9	Михеево, Раменский район, Московская область	53	Собственность	1110	Не подключены	нет	1 720	https://www.invt.ru/prodaja/zemli_selk_hoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskoy_rayone_11_1_ga_mikhevo/	+7 (495) 926-08-75
10	Московская область, Раменский район, д. Слободино	51	Собственность	1131	Не подключены	нет	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	+7 (495) 926-08-75

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 720
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 762

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
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительности

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

Дата продажи

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»⁸.

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

Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на различие в площади

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,26	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.	1 720
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 762

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения

функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-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 п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или

передаче обязательства:

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

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

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

данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения 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.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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 оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

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

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой

стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

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

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

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

дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны 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 C-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.

⁹ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: 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-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить метод капитализации земельной ренты доходного подхода при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

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

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного назначения с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход

рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

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

- Выбор типа севооборота;
- Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции;
- Определение цены реализации товарной продукции;
- Расчет валового дохода на 1 га площади каждого поля севооборота;

- Расчет себестоимости на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю;
- Определение ставки капитализации;

Расчет справедливой стоимости земли.

Выбор севооборота

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

Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов

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

¹¹ <http://eclib.net/30/22.html>

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
Содержание обменных оснований (Ca ²⁺ , Mg ²⁺), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13	15 – 16
	5,0 – 6,2	5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см ³	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55
* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)		

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

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

Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

Многолетние травы

Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской 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.

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

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

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

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

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

В экономике сельского хозяйства практикуется пересчет урожая, не являющегося товарной продукцией растениеводства, по содержанию в ней кормовых единиц в товарную продукцию животноводства. Поэтому будет проведен пересчет количества кормовых единиц в прибавку молока, образующегося при скормливании 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 для Московской области, опубликованные на дату ближайшую к дате оценки.¹⁷

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

¹⁵ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхозгиздат. 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/rossijskij-rynok-kartofelya-sezona-2019-2020.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/dairy-farming/obzor-tsen-na-moloko-v-rossii-v-2012-2021-gg.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/cereals/tseny-na-osnovnyye-zernovye-kultury-19-03-2021.html>

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

Динамика оптовых цен на картофель российского производства по сезонам продаж, РУБ/кг без НДС (цены на объем в 20 тонн)

АБ центр | ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР АГРОВИЗНЕСА | ab-centre.ru

	Картофель, урожай 2015 г. (сезон 2015/2016)	Картофель, урожай 2016 г. (сезон 2016/2017)	Картофель, урожай 2017 г. (сезон 2017/2018)	Картофель, урожай 2018 г. (сезон 2018/2019)	Картофель, урожай 2019 г. (сезон 2019/2020)	Картофель, урожай 2020 г. (сезон 2020/2021)	Изм. к предыдущему сезону, %
	Период: сентябрь 2015 г. - октябрь 2016 г.	Период: сентябрь 2016 г. - октябрь 2017 г.	Период: сентябрь 2017 г. - октябрь 2018 г.	Период: сентябрь 2018 г. - октябрь 2019 г.	Период: сентябрь 2019 г. - октябрь 2020 г.	Период: сентябрь 2020 г. - октябрь 2021 г.	
Период продаж рыночного картофеля							
Июль*	21,3	18,4	22,4	17,7	19,7	22,9	16,3%
Июль*	14,5	18,2	13,1	13,6	13,5	12,4	-7,6%
Ср. знач.***	18,4	18,3	18,2	15,3	16,4	17,7	7,6%
Период активной продаж с поля и закладкой картофеля на хранение							
Август	7,9	7,9	8,4	8,5	10,8	8,9	-10,4%
Сентябрь	8,0	8,6	7,3	7,5	7,7	8,7	12,0%
Октябрь	7,7	7,2	7,9	8,4	7,9	11,1	23,4%
Ноябрь	7,7	7,3	8,6	8,4	7,8	13,1	67,9%
Ср. знач.***	7,8	7,2	8,2	8,2	8,1	10,5	26,0%
Период активной реализации из хранилищ							
Декабрь	7,7	7,5	9,7	8,5	7,7		
Январь	7,3	7,6	10,9	8,8	7,7		
Февраль	7,0	8,0	12,4	9,1	7,8		
Март	5,9	9,2	13,3	9,2	7,3		
Апрель	5,1	12,3	14,1	9,3	8,9		
Май	6,0	14,7	11,1	9,8	10,7		
Ср. знач.***	6,5	10,2	12,1	9,1	8,4		

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

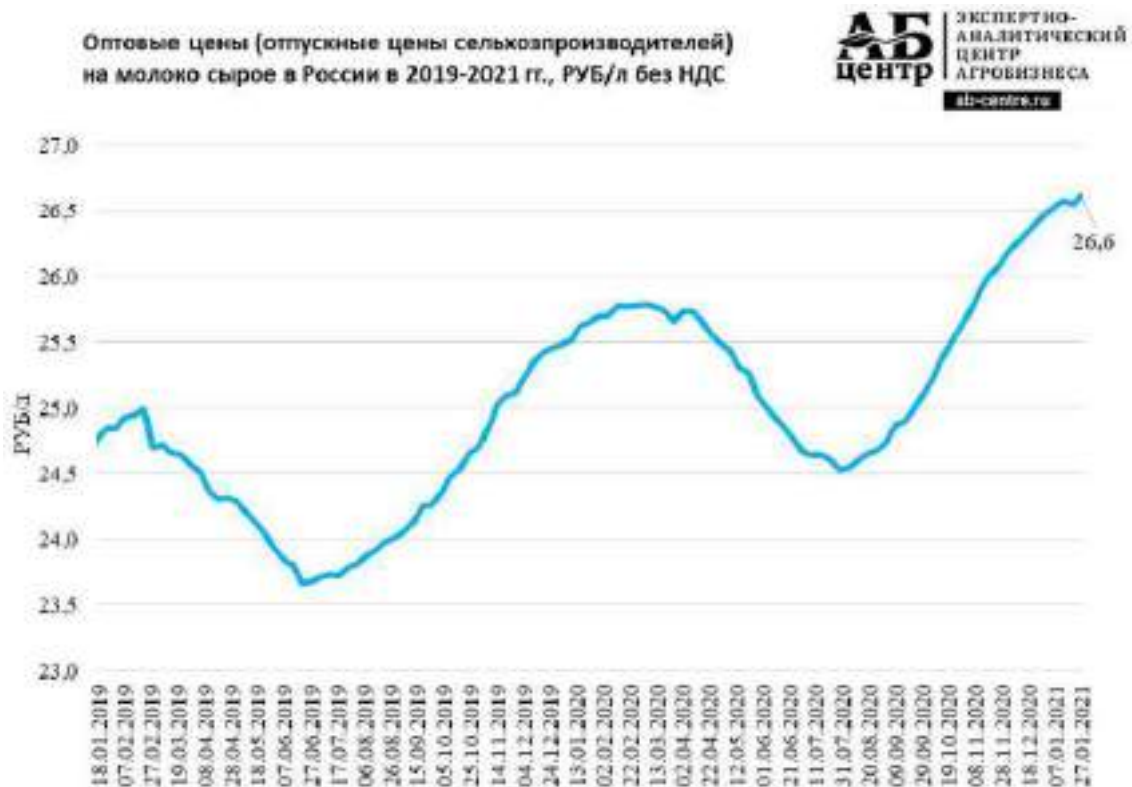


Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры

Цена (руб./т, с НДС)	пшеница 3 класса	пшеница 4 класса	пшеница 5 класса	рожь посев.	ячмень фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	13800-14100 (-100)	13350-13700 (-35)	13000-14100 (-300)	11000-12200 0	11500-13750 0	13000-15000 (-100)
ЮФО+СФО	14600-15400 0	14400-15700 (-200)	14050-15350 (-100)	- -	14000-15500 0	15400-16200 (-125)
ПФО	14000-15850 (-175)	13500-15000 (-100)	12000-14350 (-425)	10000-11300 (-475)	10150-12700 (-175)	13250-15600 (-225)
УФО	14800-16000 0	14200-15500 0	13500-15000 0	11800-13500 0	11000-13000 0	- -
СФО	14000-15000 0	13000-14500 0	12500-13800 0	10000-12000 (-125)	9800-11500 (+150)	- -

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	10,5000	14 600,00	153 300
2	Пшеница фуражная	11,0000	1 990,00	21 890
3	Молоко 3,4% жирности	26,6000	2 606,12	69 323

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

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

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

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

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

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

R - уровень рентабельности, %

C - 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	153 300	35	113 556
2	Пшеница фуражная	21 890	35	16 215
3	Молоко 3,4% жирности	69 323	35	51 350

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	153 300	113 556	39 744	25%	9 936
2	Пшеница фуражная	21 890	16 215	5 675	25%	1 419
3	Молоко 3,4% жирности	69 323	51 350	17 973	50%	8 987
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						20 342

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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 6,66% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)¹⁸.

Клиент: ООО «Своя земля - рентный»												
Наименование: Земельный участок для сельскохозяйственного производства												
Дата: 17.05.2021												
Срок до погашения, лет												
3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27
6,21	6,66	6,95	7,24	7,53	7,82	8,11	8,40	8,69	8,98	9,27	9,56	9,85
6,18	6,62	6,90	7,18	7,46	7,74	8,02	8,30	8,58	8,86	9,14	9,42	9,70

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

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 по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

$$П_{нл} = \frac{С_{эк} * R_f}{12}, \text{ где:}$$

$С_{эк}$ – 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);

R_f – безрисковая ставка, %.

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

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

¹⁹ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2021-goda>

[illegible]

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на начало мая 2021 г. и составил 26 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$ПНЛ = 6,66\% * 26 / 12 = 14,43\%.$$

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 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	6,66%
Надбавка за низкую ликвидность	14,43%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	23,59%

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.	20 342
Коэффициент капитализации	23,59%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	86 231,45
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	862,31

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:34:0000000:21658	6 749,04	862,31	5 819 765	5 820 000

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5 820 000 (Пять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей, не облагается НДС²⁰

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб. ²¹
1	50:34:0000000:21658	674 904	5 820 000

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.

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

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 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





Секция «Математическое моделирование»



75

[illegible]



Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Свидетельство является государственной документацией и подлежит защите.

Регистрационный номер: 0304

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОРЯДКЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лавыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 04 сентября 2008 по 25 сентября 2008 года(а) окончила(а) школу в (на) МОУ ВПО «Московская сельскохозяйственная академия имени К.И. Тимирязева»
по профильной специальности «Оценочная деятельность»
в объеме 104 часов

За время обучения (а) он(а) получил(а) по основным дисциплинам программы:

Наименование	Коллекторы (баллы)	Оценки
Обязательные дисциплины	72	отлично
Дисциплины по выбору	32	
Итого часы коллекторы	104	

Присвоена квалификация (на) нет

максимальная оценка работы по теме нет

М.П. Секретарь Александр
г. Москва 17.05.2021

Свидетельство является государственной документацией и подлежит защите.

Регистрационный номер: 0351

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОРЯДКЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лавыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 25 января 2012 по 10 января 2012 года(а) окончила(а) школу в (на) ВПО ВПО «Московская государственная юридическая академия имени В.В. Кутомова»
по направлению «Финансы-экономическая судебная экспертиза»
в объеме 104 час

За время обучения (а) он(а) получил(а) по основным дисциплинам программы:

Наименование	Коллекторы (баллы)	Оценки
Основы судебной экспертизы	24	хорошо
Финансово-экономическая судебная экспертиза	76	хорошо
Итого часов работы	100	хорошо

Присвоена квалификация «Финансово-экономическая судебная экспертиза»

максимальная оценка работы по теме хорошо

М.П. Секретарь Александр
г. Москва 17.05.2021



Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080101:001 площадью 0,0010 га, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок «Своя земля», д. Своя земля, уч. 142/21.
Инициатор оценки	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости земельного участка для целей налогообложения.
Методы оценки	Методом сравнительного анализа.
Результат оценки	Рыночная стоимость земельного участка составляет 10 000 000 рублей.
Подпись оценщика	_____
Подпись заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____
Подпись представителя заказчика	_____



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



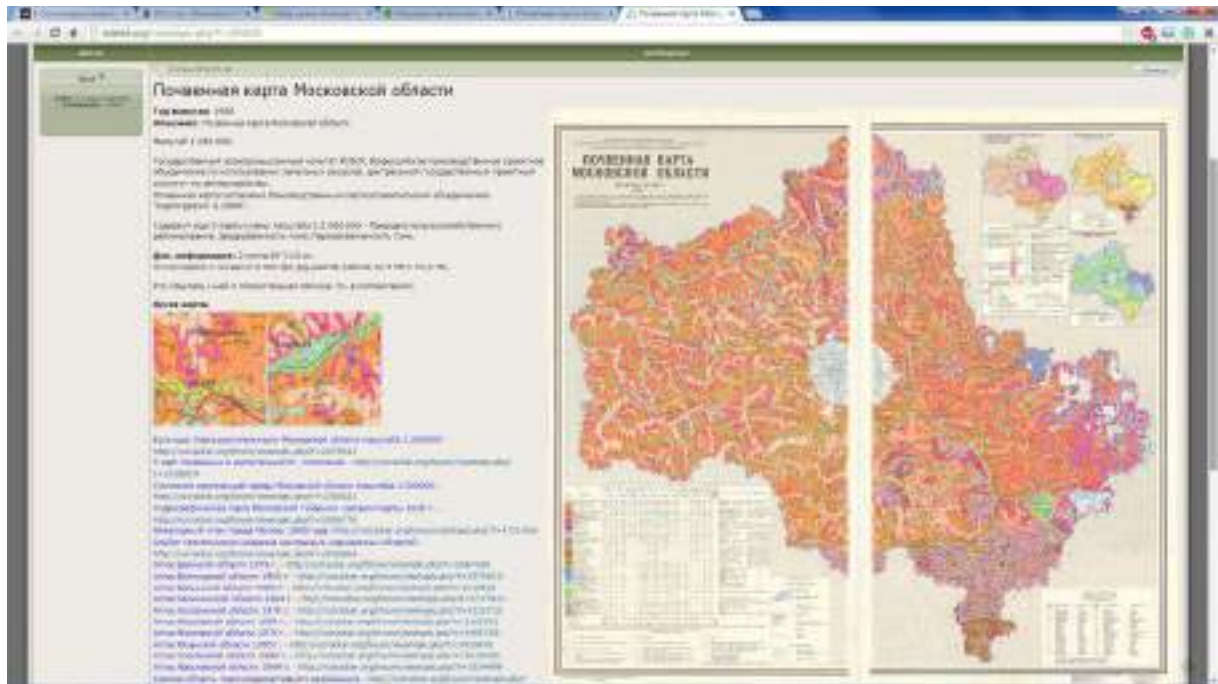
Агроклім. подзона	Зем.-осадн. район	Площадь с.-х. угодий, тыс. га	Сумма температур $\geq 10^{\circ}\text{C}$	KV	ДП	КК	Гумус, % из 1 т почвы	Минерализация гумуса в 1 т почвы, ц/га	Стоимость земли, руб./га	БК
1	1	833.0	1869-1875	1.1	3.0	190	0.90	-	235	88
2	1.2	265.2	2090-2100	1.1	7.3	195	0.90	-	235	95
3	2.3	123.8	2125-2175	1.06-1.34	7.3	188	0.90	-	235	96

Агроклім. подзона	Зем.-осадн. район	Структура посевов, %								
		Зерновые	Кормовые	Многолетние травы	Однолетние травы	Подсолнечник	Сахарная свекла	Пасленковые	Оле	Чистый год
1	1	90.0	3.7	25.1	19.3	1.2	-	-	-	-
2	1.2	90.0	3.7	25.3	19.3	-	-	-	-	-
3	2.3	90.0	3.7	25.0	19.3	-	3.3	-	-	-

Агроклім. подзона	Зем.-осадн. район	Коэффициенты кормовых							
		Кормовые	Многолетние травы	Однолетние травы	Кормовые на зерно	Подсолнечник	Сахарная свекла	Подсолнечник	Соя
1	1	7.81	1.38	1.89	-	1.62	-	-	-
2	1.2	7.18	1.94	1.68	-	-	-	-	-
3	2.3	7.84	1.96	1.83	-	-	0.90	-	-

Агроклім. подзона	Зем.-осадн. район	Структура мелиораций, %			
		Орошение	Водяная мелиорация	Роль	Кормовые на зерно
1	1	90	50	-	-
2	1.2	90	50	-	-
3	2.3	90	50	-	-

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН			
Единый государственный реестр недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 06.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.12.2019 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок:			
Объект недвижимости			
Лист №	Выписка 1	Всего листов выписки 1:	Всего выписок:
07.12.2019 № 94/2019/059820914			
Кадастровый номер:		50:54:0000000:21658	
Номер кадастрового листа:		50:54:0000000	
Дата прекращения кадастрового номера:		18.11.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломенский.	
Площадь:		674904 +/- 575 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		831367,52	
Кадастровые номера земель, занятых в пределах земельного участка объектом недвижимости:		50:54:0000000-486	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		50:54:0000000-21658	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:			
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
[код объекта недвижимости]		
Лист № _____	Фасад № 1	Валы галереи раздела 1
07.12.2019/№ 98/2019/200810014		Валы раздела 1
Кодированный номер		50:14:000000:21658
Каждая земельная	Земельный участок, расположенный на территории	
Подразделения земельного участка:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом номере:	Акционерное общество №35-12-299, ООО "Уральская компания "Земельные ресурсы"	
Сведения о лесных, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен на территории, расположенной в границах территории, с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной территории:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов, лесных, лесных, лесных:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФНС России	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рядок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
номера выписки			
Лист №	Выход 1	Номер листа раздела 1:	Номер раздела:
07.12.2019/№ 002019/290820014		Номер листа выписки:	
Кадастровый номер		50:04:0080000/21658	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии акта (для) заключения договора, предусмотренного, предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления владения в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нового дома с полным использованием или земельного дома коммерческого использования		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков		данные отсутствуют	
Статус выписки об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		По результатам данного земельного участка образован земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:04:0080000/21657.	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНИЕ АГЕНТСТВА "ЗЕМЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ" ИНН 7701908498	
Государственный регистратор		ФГИС ЕРН	
постоянное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Figure 2

Сведения о зарегистрированных правах

MIT

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Primer 3

Планшет із Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України

MIL

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(см. также выписку №1)			
Лист №	Регистр 3.1	Пометка листа регистра 3.1:	Пометка регистра
07.12.2019/№ 99/2019/299829914			
Кадастровый номер:		50-34-0000000-21058	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер ш/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕПН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Решение 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(информация о документе)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов материалов: ____
07.12.2018 № 98/2019/200020014			
Кадастровый номер:		50:34:0000000:21658	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер л/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закреплений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Решение 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(информация о документе)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов материалов: ____
07.12.2018 № 98/2019/200020014			
Кадастровый номер:		50:34:0000000:21658	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер л/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закреплений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Земельный участок №			
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2	Всего рисунков
07.12.2019/№ 98/2019/299810914			
Кадастровый номер		50:54:0080000:21458	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание выделений на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	Х	У	4	5
1	392190.2	1280105.77	Выделение отсутствует	0.2
2	392189.71	1280122.07	Выделение отсутствует	0.2
3	392188.40	1280164.81	Выделение отсутствует	0.2
4	392201.18	1280190.25	Выделение отсутствует	0.2
5	392315.1	1280173.27	Выделение отсутствует	0.2
6	392351.20	1280727	Выделение отсутствует	0.2
7	392391.37	1280728.08	Выделение отсутствует	0.2
8	392395.97	1280734.49	Выделение отсутствует	0.2
9	392384.61	1280738.12	Выделение отсутствует	0.2
10	392222.90	1280742.94	Выделение отсутствует	0.2
11	392396.70	1280737.86	Выделение отсутствует	0.2
12	392144.80	1280754.11	Выделение отсутствует	0.2
13	392107.04	1280706.55	Выделение отсутствует	0.2
14	392084.90	1280710.24	Выделение отсутствует	0.2
15	392065.5	1280713.46	Выделение отсутствует	0.2

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Земельный участок №			
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2	Всего рисунков
07.12.2019/№ 98/2019/299810914			
Кадастровый номер		50:54:0080000:21458	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание выделений на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	Х	У	4	5
16	392055.72	1280715.09	Выделение отсутствует	0.2
17	392056.72	1280789.2	Выделение отсутствует	0.2
18	392121.4	1280799.58	Выделение отсутствует	0.2
19	392120.58	1280860.19	Выделение отсутствует	0.2
20	392119.95	1280900.73	Выделение отсутствует	0.2
21	392117.79	1281054.51	Выделение отсутствует	0.2
22	391880.83	1281094.67	Выделение отсутствует	0.2
23	391554.22	1281075.78	Выделение отсутствует	0.2
24	391480.14	1280880.14	Выделение отсутствует	0.2
25	391596.80	1280107.75	Выделение отсутствует	0.2
26	391629.18	1280282.4	Выделение отсутствует	0.2
27	391680.40	1279960.58	Выделение отсутствует	0.2
28	391703.96	1279949.44	Выделение отсутствует	0.2
29	391724.07	1280039.08	Выделение отсутствует	0.2
30	392045.38	1279975.31	Выделение отсутствует	0.2

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист № 2

Земельный участок			
реквизиты кадастрового			
Лист № _____ Раздела 5.2	Всего листов раздела 5.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов записей: _____
07.12.2019/№ 99/2019/399810914			
Кадастровый номер:		50:34:000000:21658	

Сведения о параметрах точек границы земельного участка				
Система координат:				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя изотермическая температура, определяющая погодный характерный точки границ земельного участка, °С
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	892098.90	128012.61	Закрепления отсутствуют	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
	МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист № 4

Земельный участок			
реквизиты кадастрового			
Лист № _____ Раздела 5	Всего листов раздела 5: _____	Всего разделов: _____	Всего листов записей: _____
07.12.2019/№ 99/2019/399810914			
Кадастровый номер:		50:34:000000:21658	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 50:34:000000:21658/1
		
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
	МП	

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(по общему назначению)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего площадей раздела 4: ____	Всего площадей: ____	Всего площадей записей: ____
07.12.2006/№ 98/2019/299820914			
Кадастровый номер:		50:34:0000000:21658	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 50:34:0000000:21658.2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(по общему назначению)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего площадей раздела 4: ____	Всего площадей: ____	Всего площадей записей: ____
07.12.2006/№ 98/2019/299820914			
Кадастровый номер:		50:34:0000000:21658	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 50:34:0000000:21658.3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 1-1

Земельный участок			
(по общему количеству)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.12.2019/№ 98/2019/299820914			
Кадастровый номер:		50:34:0080000:21658	

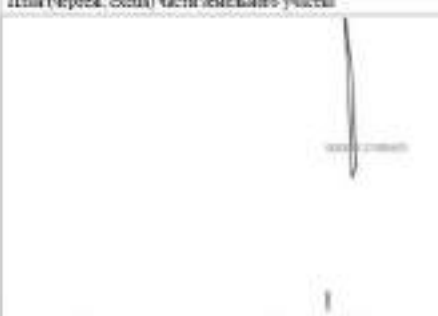
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учётный номер части: 50:34:0080000:21658.9
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕНР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 1-1

Земельный участок			
(по общему количеству)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.12.2019/№ 98/2019/299820914			
Кадастровый номер:		50:34:0080000:21658	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учётный номер части: 50:34:0080000:21658.8
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕНР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Рисунок 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № ____ Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.12.2018/09/00/2019/299820914			
Кадастровый номер:		50:34:0080000:21658	
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений и использование или ограничение при использовании для обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	50780	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 55.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.73. Препятствия эксплуатации трубопроводов № 6/а от 20.08.1992	
2	1427	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 55.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.74. Препятствия эксплуатации трубопроводов № 6/а от 20.08.1992	
3	2242	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 55.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.42. Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ДМ/ДЭЗ от 09.06.2011	
4	696	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 55.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.34.2.75. Постановление Правительства Российской Федерации № 736 от 26.08.2013	
5	158	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 55.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.4. Постановление "Об утверждении правил оказания коммунальных услуг населению, расположенных в городе Косово и Косовском городском районе" № 10-ПМ от 26.01.2012	
данные отсутствуют	нет	Дополнительное управление, Объекты с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ"	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись и наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист № ____ Раздел 4.1		Всего листов раздела 4.1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.12.2018/09/00/2019/299820914				
Кадастровый номер:			50:34:0080000:21658	
Сведения о характеристиках точек/границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	392206.78	2280757.66	Закрепление отсутствует	0.2
12	392194.84	2280734.11	Закрепление отсутствует	0.2
13	392107.04	2280706.55	Закрепление отсутствует	0.2
14	392084.92	2280710.23	Закрепление отсутствует	0.2
15	392065.5	2280713.46	Закрепление отсутствует	0.2
16	392055.72	2280715.09	Закрепление отсутствует	0.2
17	392056.72	2280709.2	Закрепление отсутствует	0.2
18	392121.4	2280709.88	Закрепление отсутствует	0.2
32	392126.04	2280623.98	данные отсутствуют	0.25
32	392126.04	2280623.98	данные отсутствуют	0.25
33	392075.24	2280619.43	данные отсутствуют	0.25
34	392029.24	2280632.83	данные отсутствуют	0.25
35	391998.64	2280609.43	данные отсутствуют	0.25
36	391975.78	2280709.1	данные отсутствуют	0.25
37	391972.15	2280709.15	данные отсутствуют	0.25
38	391985.55	2280709.15	данные отсутствуют	0.25
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
ПОДПИСЬ И НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П.				

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Рисунок 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
07.12.2019 № 09/2019/290820014				
Кадастровый номер:		50:14:000000:21658		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
39	392022.15	2280835.76	данные отсутствуют	0.23
40	392063.50	2280848.82	данные отсутствуют	0.23
41	392112.18	2280852.46	данные отсутствуют	0.23
42	392120.67	2280850.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	392164.3	2280740.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	392206.18	2280723.49	данные отсутствуют	0.23
45	392202.79	2280673.69	данные отсутствуют	0.23
46	392166.18	2280636.89	данные отсутствуют	0.23
Государственный регистратор			ФГИС ЕРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(для объектов недвижимости)				
Лист № __ Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2 __	Всего разделов __	Всего листов выписки __
07.12.2019/09/2019/290820014				
Кадастровый номер:			50:14:000000:21658	
Сведения о характеристике точек границы части (частей) земельного участка				
Участный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	392295.97	2280734.49	Закрепления отсутствует	0.2
9	392284.61	2280738.12	Закрепления отсутствует	0.2
10	392222.96	2280742.94	Закрепления отсутствует	0.2
11	392206.78	2280737.88	Закрепления отсутствует	0.2
12	392194.84	2280734.11	Закрепления отсутствует	0.2
47	392148.52	2280726.68	данные отсутствуют	0.1
47	392148.52	2280726.68	данные отсутствуют	0.1
48	392146.02	2280725.33	данные отсутствуют	0.1
49	392108.48	2280751.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	392149.36	2280728.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок:				
(или объект недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ____		Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.12.2018/09/09/2019/209020914				
Кадастровый номер:			50:34:0000000:21659	
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	192115.1	2280773.27	Закрепление отсутствует	0.2
5	192115.1	2280773.27	Закрепление отсутствует	0.2
6	192111.29	2280727	Закрепление отсутствует	0.2
7	192111.37	2280728.08	Закрепление отсутствует	0.2
91	192118.37	2280774.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	192117.35	2280402.46	данные отсутствуют	0.1
93	192111.82	2280469.49	данные отсутствуют	0.1
94	192126.38	2280557.92	данные отсутствуют	0.1
95	192130.95	2280606.6	данные отсутствуют	0.1
96	192119.81	2280679.44	данные отсутствуют	0.1
97	192119.22	2280729.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕТРН	
подпись и наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок:				
(или объект недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ____		Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.12.2018/09/09/2019/209020914				
Кадастровый номер:			50:34:0000000:21659	
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
18	192222.98	2280742.94	Закрепление отсутствует	0.2
58	192225.24	2280742.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	192225.24	2280742.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	192222.51	2280742.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	192350.6	2280720.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	192350.6	2280720.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	192350.19	2280716.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	192358.18	2280716.59	данные отсутствуют	0.1
63	192170.82	2280726.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	192181.55	2280729.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	192139.25	2280720.59	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕТРН	
подпись и наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
(по общему количеству)				
Лист №	Результат 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
07.12.2018/09/002019/200020014			Всего листов раздела:	
Кадастровый номер:			50:34:0000000:21658	
Сведения о характеристиках точек/грани части (частей) земельного участка				
Участок номер части 3				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	392351.26	2280712.7	Закрепление отсутствует	0.2
4	392351.26	2280712.7	Закрепление отсутствует	0.2
7	392351.37	2280728.06	Закрепление отсутствует	0.2
8	392269.97	2280734.40	Закрепление отсутствует	0.2
13	392965.5	2280713.46	Закрепление отсутствует	0.2
66	392351.26	2280726.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	392317.58	2280729.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	392269.07	2280733.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	392194.89	2280734.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	392266.77	2280737.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	392269.19	2280737.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	392269.93	2280734.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	392964.9	2280710.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	392964.9	2280710.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	392966	2280708.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕДРН
подпись государственного реестра		подпись
		подпись, фамилия

М.П.

Листов 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37	Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37
Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37	Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37
Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37	Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37 Лист 36 из 36-37

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112


 M.A. Thompson


 J.M. Thompson



Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельного участка № 4714/МФТТ от 01.08.2017 № 4714/МФТТ от 01.08.2017

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № 4714/МФТТ от 01.08.2017 № 4714/МФТТ от 01.08.2017, в порядке и на условиях, определенных в пункте 1.1 Договора, арендатору предоставлены следующие земельные участки (далее - «Участки»):

84 (Восемьдесят четыре) земельных участка, расположенных в Раменском, Богородском, Орехово-Теркинском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	участок расположен площадью 0,1148 кв.м. по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос.п.п. Кузнецовское	50/23/0050271/0003	19 794,64
2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Участок площадью 0,1148 кв.м. по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос.п.п. Кузнецовское	50/23/0050271/0003	368 113
3	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московский земельный участок площадью 0,1148 кв.м. по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос.п.п. Кузнецовское	50/23/0050271/0003	174 519
4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московский земельный участок площадью 0,1148 кв.м. по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос.п.п. Кузнецовское	50/23/0050271/0003	400 000
5	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московский земельный участок площадью 0,1148 кв.м. по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос.п.п. Кузнецовское	50/23/0050271/0003	128 875
6	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московский земельный участок площадью 0,1148 кв.м. по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос.п.п. Кузнецовское	50/23/0050271/0003	313 964
7	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московский земельный участок площадью 0,1148 кв.м. по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос.п.п. Кузнецовское	50/23/0050271/0003	11 122
8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московский земельный участок площадью 0,1148 кв.м. по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос.п.п. Кузнецовское	50/23/0050271/0003	308 410

Листов 1 из 1

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Владельческая доля	Площадь, кв.м.
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Магистральная область, Орловско-Тульский район, село Ивановское, д.п.р. Сосновки	50.24.0080126.18	360.760
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Решено выделить примерно в 1990 году выделенный из лес. и с/угодий Магистральная область, Орловско-Тульский муниципальный район, сельское поселение Сосновское, д.п. Сосновки, расположенного на территории участка.	50.24.0080126.23	642.260
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Обл. Московская, р-н Орловско-Тульский, поселок д.Сосновки	50.24.0080126.44	213.810
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Обл. Московская, р-н Орловско-Тульский, поселок д.Сосновки	50.24.0080126.45	88.830
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Магистральная область, р-н Орловско-Тульский, поселок д.Сосновки	50.24.0080126.46	48.050
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Магистральная область, р-н Орловско-Тульский, поселок д.Сосновки	50.24.0080126.47	293.130
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Магистральная область, р-н Орловско-Тульский, поселок д.Сосновки	50.24.0080126.48	11.880
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Обл. Московская, р-н Орловско-Тульский, поселок д.Сосновки	50.24.0080126.51	87.610
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Магистральная область, Орловско-Тульский район, поселок д. Липовики	50.24.0080127.04	289.990
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Обл. Московская, р-н Орловско-Тульский, поселок д. Сосновки	50.24.0080127.05	614.180
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Магистральная область, Орловско-Тульский район, поселок д.Липовки	50.24.0080127.07	248.180
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид назначения: для размещения объектов складского назначения, расположенные на территории д.п.с. Сосновки	Обл. Московская, р-н Орловско-Тульский, поселок д. Липовки	50.24.0080127.08	75.490

№, п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
20	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Од.г. Мясковский, р-н Орехово-Зуевский, поселок г. Косово	50:14:0080212:195	134,413
21	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Од.г. Мясковский, р-н Орехово-Зуевский, поселок г. Косово	50:14:0080212:198	20,786
22	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Од.г. Мясковский, р-н Орехово-Зуевский, поселок г. Косово	50:14:0080212:197	21,410
23	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Од.г. Мясковский, р-н Орехово-Зуевский, поселок г. Косово	50:14:0080212:198	427,269
24	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Од.г. Мясковский, р-н Орехово-Зуевский, поселок г. Косово	50:14:0080212:199	138,711
25	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Московский регион, Орехово-Зуевский район, поселок г. Косово	50:14:0080212:200	190,649
26	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Московский регион, Орехово-Зуевский район, поселок г. Косово	50:14:0080212:201	948,826
27	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Московский регион, Орехово-Зуевский район, поселок г. Косово	50:14:0080212:202	106,784
28	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Московский регион, Орехово-Зуевский район, поселок г. Косово	50:14:0080212:203	580,249
29	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Од.г. Мясковский, р-н Орехово-Зуевский, поселок г. Косово	50:14:0080212:204	208,559
30	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Од.г. Мясковский, р-н Орехово-Зуевский, поселок г. Косово	50:14:0080212:205	128,389
31	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для складского назначения, для складского назначения	Московский регион, Орехово-Зуевский район, поселок г. Косово	50:14:0080212:206	68,118

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

[illegible][illegible]

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

[illegible]

№ п/п	Объект охраны	Адрес объекта	Почтовый индекс	Количество кв. м
64	Защитный участок, историко-этнографический заказник федерального значения, расположенный на территории муниципального образования «Истринский район» Московской области	Московская область, Истринский район, дачный поселок в 373 м от центра села в границах территории Муромского, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Истринский район, с/пос. Федосово	50.79.00.00200111	1 390
65	Защитный участок, историко-этнографический заказник федерального значения, расположенный на территории муниципального образования «Истринский район» Московской области	Московская область, Истринский район, дачный поселок в 1045 м от центра села в границах территории Муромского, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Истринский район, с/пос. Федосово	50.79.00.00200112	1 850 528
66	Защитный участок, историко-этнографический заказник федерального значения, расположенный на территории муниципального образования «Истринский район» Московской области	Московская область, Истринский район, дачный поселок в 428 м от центра села в границах территории Муромского, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Истринский район, с/пос. Федосово	50.79.00.002000117	304 342
67	Защитный участок, историко-этнографический заказник федерального значения, расположенный на территории муниципального образования «Истринский район» Московской области	Московская область, Истринский район, дачный поселок в 1256 м от центра села в границах территории Муромского, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Истринский район, с/пос. Федосово	50.79.00.002000118	110 158
68	Защитный участок, историко-этнографический заказник федерального значения, расположенный на территории муниципального образования «Истринский район» Московской области	Московская область, Истринский район, дачный поселок в 645 м от центра села в границах территории Муромского, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Истринский район, с/пос. Федосово	50.79.00.002000025	267 7
69	Защитный участок, историко-этнографический заказник федерального значения, расположенный на территории муниципального образования «Истринский район» Московской области	Московская область, Истринский район, с/пос. Федосово	50.79.00.002001117	831 391
70	Защитный участок, историко-этнографический заказник федерального значения, расположенный на территории муниципального образования «Истринский район» Московской области	Усадьба помещика в границах в 847 м от центра села в границах территории Муромского, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Истринский район, с/пос. Федосово	50.79.00.002001000	228 281
71	Защитный участок, историко-этнографический заказник федерального значения, расположенный на территории муниципального образования «Истринский район» Московской области	Московская область, Истринский район, дачный поселок в 313 м от центра села в границах территории Муромского, расположенного на территории участка, адрес территории: Московская область, Истринский район, с/пос. Федосово	50.79.00.002001007	383 431



Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
72	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003083	439 439
73	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003085	4 654 189
74	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью 1 180 метров по межеванию на кадастровом плане территории с/пос. Богородское, расположенного на земельном участке, адрес: территория с/пос. Богородское, Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003086	813 157
75	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок площадью примерно в 289 м по межеванию на кадастровом плане территории с/пос. Богородское, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003088	247 911
76	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок площадью 289 м по межеванию на кадастровом плане территории с/пос. Богородское, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003087	244 418
77	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок площадью 470 м по межеванию на кадастровом плане территории с/пос. Богородское, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003089	84 442
78	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003090	781 893
79	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003092	967 943

Продолжение таблицы

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
80	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок площадью примерно в 1700 м по межеванию на кадастровом плане территории с/пос. Богородское, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003091	142 798
81	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок площадью примерно в 1000 м по межеванию на кадастровом плане территории с/пос. Богородское, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003092	306 322
82	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок площадью примерно в 170 м по межеванию на кадастровом плане территории с/пос. Богородское, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003093	182 165
83	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Истринский район, участок площадью примерно в 980 м по межеванию на кадастровом плане территории с/пос. Богородское, расположенного на территории участка, адрес: территория: Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское	50:19:0064003094	673 241
84	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 334 304 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Ульяновская федерация, Ульяновская область, р/п. Коммунальный, с/пос. Заречный	50:18:0030101100	334 304

Итого:

30 718 908,66

Архивист	Архивист
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВарищество доверительного управления» З.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ТОВарищество доверительного управления» З.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»
Генеральный директор	Генеральный директор
 И.А. Мухоморов	 И.А. Мухоморов

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



Journal of Interpersonal Violence 26(14)
© The Author(s) 2011. Reprints and permissions: sagepub.com/journalsPermissions.nav
DOI: 10.1177/0886260511419101

[illegible]

1. В связи с тем, что в настоящее время в Российской Федерации отсутствуют законодательные акты, регулирующие деятельность по созданию и развитию системы государственного управления в области охраны окружающей среды, необходимо разработать и принять соответствующие законы.

Ref.	Summary of research objectives, focus of comparison	Study design	Measure
1	Summary: To compare the effect of a 12-week supervised exercise program on the physical and psychological health of patients with chronic heart failure (CHF) who were unable to perform physical activity. Study design: Randomized controlled trial. Measure: Physical and psychological health.	Randomized controlled trial	Physical and psychological health
2	Summary: To compare the effect of a 12-week supervised exercise program on the physical and psychological health of patients with CHF who were able to perform physical activity. Study design: Randomized controlled trial. Measure: Physical and psychological health.	Randomized controlled trial	Physical and psychological health

(3) **RESEARCH AND DEVELOPMENT**—The following information is provided for the years ended December 31, 2003, 2002, and 2001:

1.4. В дана е информация за политическите партии по време на 11. Общонародно събрание (1990 г.) и 12. Общонародно събрание (1995 г.) в България. Във въпросните таблици са изчислени коефициентите на корелация r_{xy} за различните политически партии, които участват в изборите. Използват се следните данни:

1.5. Използват се данните за политическите партии по време на 11. Общонародно събрание (1990 г.) и 12. Общонародно събрание (1995 г.) в България. Във въпросните таблици са изчислени коефициентите на корелация r_{xy} за различните политически партии, които участват в изборите. Използват се следните данни:

2. *История науки и техники*. Издание 811.5. Составитель, редактор: А. И. Митрофанов. 1984. 128 с. 100 экз.
3. *История науки и техники*. Издание 811.5. Составитель, редактор: А. И. Митрофанов. 1984. 128 с. 100 экз.
4. *История науки и техники*. Издание 811.5. Составитель, редактор: А. И. Митрофанов. 1984. 128 с. 100 экз.

4. Специфика отрасли и ее влияние на структуру затрат.
5. Особенности организации производства и управления им.
6. Особенности организации сбыта продукции.
7. Особенности организации обслуживания клиентов.
8. Особенности организации управления персоналом.
9. Особенности организации управления финансами.
10. Особенности организации управления рисками.

PERMEABLE DENDRITIC FRACTIONS

В (Тепля) земельна участки, розміщені в Сергіїв-Поліському районі Московської області.

Continued from p. 6

[illegible]

doi:10.1017/S0022292412001519

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

1

[illegible]

1. To determine *Neisseria meningitidis* serogroup W CAP-PPC-Quilb or all is serogroup 2016: *Agaroselect*, *Agaroselect* rapid diagnostic laboratory, *Neisseria meningitidis* serogroup 2016: *Agaroselect* rapid diagnostic laboratory, *Neisseria meningitidis* serogroup 2016: *Agaroselect* rapid diagnostic laboratory

[illegible]

№	Вопрос (или тема вопроса)	ПРА	Анализ	Обсуждение
1		1. Как называется главный документ, регламентирующий деятельность организации?	1. Положение о деятельности организации (или Устав организации).	1.
2		2. Какие функции выполняет главный документ?	2. Главная функция - определение миссии, целей, задач и принципов деятельности организации.	2.
3		3. Какие функции выполняет главный документ?	3. Главная функция - определение миссии, целей, задач и принципов деятельности организации.	3.
4		4. Какие функции выполняет главный документ?	4. Главная функция - определение миссии, целей, задач и принципов деятельности организации.	4.

1. <http://www.ck12.org/chemistry/chemistry-of-matter-lesson-1>

1. *Pravilno izgovor:* en. *misleading* (vzgojiti na nepravilno izgovorjane besede)

^a The authors are grateful to C. Fritsch for comments on the manuscript, anonymous referees for helpful suggestions, and to the University of Cologne for awarding a sabbatical leave during which this research was carried out.

[illegible]

1.8. Дипольный момент μ определяется по формуле $\mu = q \cdot l$, где q — заряд, l — расстояние между зарядами. Вектор μ направлен от отрицательного заряда к положительному.

[illegible]

Copyright © 2003 by John Wiley & Sons, Inc.

Ученый секретарь
к. филол. наук, доцент
А. С. КУЗНЕЦОВ

№	Объект учета	Адрес объекта	Введен в эксплуатацию	Итого
1	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	20.03.2013	1
2	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	20.03.2013	1
3	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	20.03.2013	1
4	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	20.03.2013	1
5	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	20.03.2013	1
6	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	20.03.2013	1
7	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	20.03.2013	1
8	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	20.03.2013	1
9	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	20.03.2013	1
10	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Южная, д. 10, стр. 1	20.03.2013	1

Hyponema 5 et 9

[illegible]

113

3.6. В связи с наличием признаков государственной казны и отсутствия в Архиве документов по данному предмету исследования автор считает необходимым обратиться к другим архивным учреждениям.

www.elsevier.com/locate/jmb

«Этот документ является частью архива, принадлежащего к коллекционному фонду «История культуры» Библиотеки Конгресса».

3.3.1. *Crucian carp* were subjected to ultrasonic treatment (100 kHz, 100 W) and caught in a 100 μ m mesh net. The fish were then placed in a 100 μ m mesh net and caught in a 100 μ m mesh net.

8.4. И снова, как и для всех остальных, наш кандидат был 2 (два) месяца, Сергей (Сергей) Иванович, приехал в Стрию, получил квартиру, начал работать, зарабатывать (только)

40. The last sentence of paragraph 1 states:

18.1. The presentment is subject to prior, complete and exclusive dealing. Compensation to the presentor is 10% of the net proceeds, plus 5% of the net proceeds, plus 5% of the net proceeds.

18.2. The relationship in question belongs to the management of the company, and the company is not a subject of the law.

1000

11. For questions, comments or requests for materials, contact the Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923, USA. Tel: +1 978 750 8400. Fax: +1 978 750 4744. E-mail: info@copyright.com.

11.2. Подана інформація в анкеті та в особистому Діалозі викликає диференціальну реакцію в емоційній формі, а саме: переживання провинності в порушенні вимог та невиконанні зобов'язань.

11.2. According to expert reviewers into issue a difference in community structure spatially explicit

11.2. Арендаторы не вправе вносить изменения в план.

11.4. Аккумуляция энергии при переходе в стационарный турбулентный поток (рис. 11.4).

1.1. National Energy special programme of economic stimulation + contribution +

13. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения обязательств. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они совершены в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

• *Thymus serpyllifolius* L.

12. *Periparturient and lactating Cows*

Адресат	Адрес
Общество с ограниченной ответственностью «ИПРАС-КОМПАНИ» КОМПАНИЯ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНП АДРЕС: Д.В. Захаров ул.Митрофановская, д.17, стр.2, этаж 30	ИПРАС-КОМПАНИ ул.Митрофановская, д.17, стр.2, этаж 30
ИПРАС-КОМПАНИ ул.Митрофановская, д.17, стр.2, этаж 30	ИПРАС-КОМПАНИ ул.Митрофановская, д.17, стр.2, этаж 30

of the population of the area.

Проектная №1
в Договоре аренды земельного участка
№ СРЗ-МАР-14/17 от 24.04.2017 г.

DEPENDING ON THE REACTION

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЖ-МАР-Д/А/17 от 22.06.2017 г. изданы в аренду земельный участок и здание нежилого назначения земельного участка (далее – «Участок»).

48 (Сорок) земельный участок, расположенный в Сергиево-Посадском районе Московской области

[illegible]

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Вид(ы) земель- ного(ых) участка(ов)	РРБ	Адрес	Единица
1	2	3	4
50:05:0080302:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	994 020
50:05:0080302:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	41 784
50:05:0080302:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	332 060
50:05:0080302:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	131 172
50:05:0080302:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	1 072 280
50:05:0080302:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	280 080
50:05:0080302:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	974 136
50:05:0080302:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	88 808
50:05:0080302:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	354 361
50:05:0080302:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения», расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/пос.пос. Сергиево-Посадский, земельный участок № 50:05:0080302:0	1 014 832

Приложение № 1

Директор	Архитектор
Исполнительный директор ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОДАРНОВО» ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Общественный оценщик «МАРШЕО»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Д.А. Луговой	 А.П. Галитский





[illegible][illegible]

[illegible]

а) Стороны не могут представить и доказать на суде доказательства на свои обвинения и заявления. Допустим, если двое обвиняемых вышло. Свидетель обвиняет обвиняемого (или обвиняемых). Тогда кто и какой свидетель и доказательства и доказательства и доказательства.

[illegible]

13.3. Цена обслуживания корпоративного клиента. Служба персонала банка анализирует состояние дел клиента, его потребности, возможности и перспективы развития.

13.4. В банк поступает заказ. Служба персонала банка предоставляет при необходимости консультацию по обслуживанию клиента, анализирует возможности банка.

13.5. Банк выполняет заказ клиента. Служба персонала банка предоставляет при необходимости консультацию по обслуживанию клиента, анализирует возможности банка.

13.1.1. *примечание* — в соответствии с требованиями стандарта, изложенными в п. 13.1.1, при проектировании, изготовлении, монтаже, эксплуатации, ремонте, демонтаже, утилизации и утилизации объектов, подлежащих обязательному декларированию, должны быть приняты следующие меры:

[illegible]

Справка к таб. 4

Copyright © 2004

signature, the person(s) being named as principal

и. Директору агентства социального развития № 1 С/П. КИП. ДА.16 от 02.03.2018

[illegible]

3. Исполнение Договора влечет за собой возмещение Сторонами издержек на ведение дел.

[illegible]

1. *Pedicularis canadensis* (Cronquist)

Адресат:	Генеральный директор Федерации Петр Гурьевич	вкл - вручил, акт вручения 04.06.1960 г. рождения: Лар.Борисович Золотович Пензенский обл., паспорт гражданина РС ФСР, №: выдан: Ижевск, Республика Башкортостан, район Мордовской обл. выдан: 03.07.1949 года, паспорт гражданина идентифицирован по адресу: Московская Башкортостанский район, пос. Сосновский, 5 Октябрь, д.16, кв.21	ПЛ. 3
Аккредитация:	Общество с ограниченной ответственностью «УПР АЛЛЕАНШЕЙ КОМПАНИ» «ТОУАМАННШЕЙСКОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕ ННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ» УПР АЛЛЕАНШЕЙ, Л.П. Золотович, член наблюдательного совета полномочиями дирекции филиала «Связь-Волга» г.Пермь.	Место нахождения: 423005, город Москва, улица Федерации Звездная, дом 20, строение 2 ОГРН 1047700030433, ИНН 7705077508, КПП 77010001 Р/с: 4070438100000000000048 в ПАО РОСБАНК ИН 5010101000000000000126, БИК 04432126	г.д.
Генеральный директор	А.С.О. Пурданов	г.д.	ПЛ. 4

Group 3: CIP-FLN-BA-16
FLN-BA-16

Copyright Clearance Center

CC BY • <https://doi.org/10.1186/s13047-016-0079-9>

[illegible]

1. Property Portfolio

[illegible]

1.3. Указом президента Республики Беларусь от 10 июля 2007 г. № 100/07, подписанным президентом Республики Беларусь, утверждены следующие органы государственного управления:

1.4. Ассоциация имеет все необходимые основания для признания института Доктора. Задачей Ассоциации является создание благоприятных условий для развития и признания института Доктора. Ассоциация борется за то, чтобы каждый человек, обладающий всеми необходимыми для обладания

1.5. Анализируя стратегию Арктики, мы не можем забывать о насущном Диком севере Арктических и прилегающих к ним территорий, который является основным из пунктов развития страны.

1.6. Авторам не были даны быт исследованиям планового отдела Ассоциации «Министерство Управления Судебной» и не было сформировано действо, осуществляемое в 6 (1) 11. 19.

13. Аргументи напредат, оти се не самоју повремено Аргументи и одговори одговарају на њихови период-Својим-Својим.

4. *Cratichneumon* *formosus*

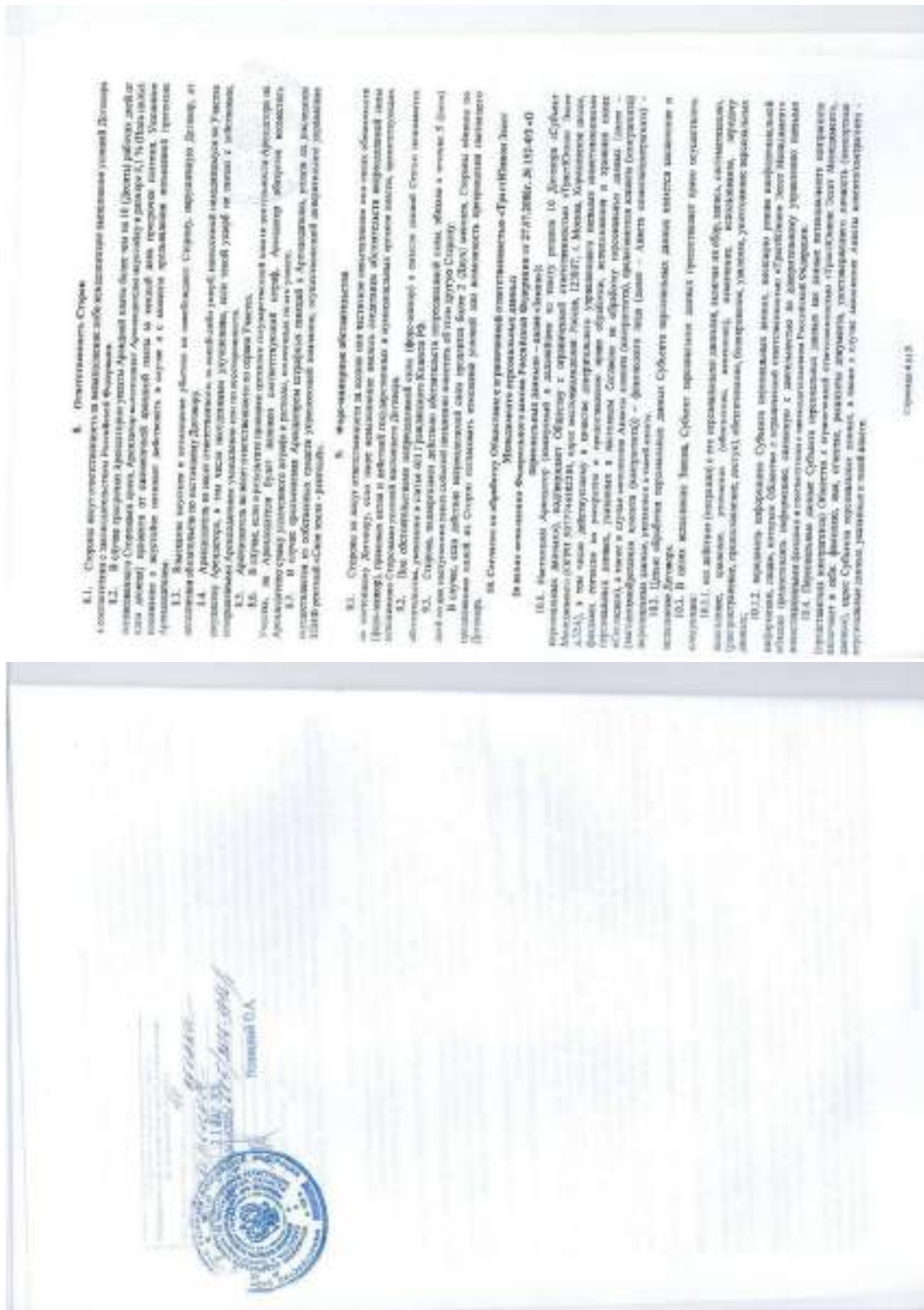
3.1. Аргументация имеет не только Аристотеля, в Аристотель верили и средневековые ученые, но также средневековые и современные философы.

See *Reflections on Equilibrium*

.....

© 1998 by Blackwell Science Ltd

Chrysomelid



4.3. Переносный Договор считается заключенным с тем из участников переговоров, который, по мнению всех участников переговоров, имеет на самом деле намерение исполнить Договор (или его часть).

2. Рентгеновский аппарат имеет мощность 320-1500 Вт. Если принимать как норму его мощность 1000 Вт, то при этом (1000/320) = 3,125 кВт. (Значение нормы имеет обратный характер)

5.1.1. Apoyados sobre pilas de hormigón armado, en medida 16 (Estructuras) como en las categorías de proyectos.

3.2. Prima ipotesi sulla natura dei processi di ricambio: l'analisi delle serie temporali della serie di dati della spesa per consumi privati (in milioni di lire) per la regione Lazio, per il periodo 1970-1990, è stata condotta con i seguenti risultati:

5.4. Аналитический метод основан на измерении оптической плотности раствора в кювете с длиной оптического пути 1 см. Показатель преломления раствора определяют по формуле $n_D = n_{\text{пл}} - \Delta n$, где $n_{\text{пл}}$ — показатель преломления чистого вещества, Δn — поправка на дисперсию. Показатель преломления чистого вещества определяют по формуле $n_D = n_{\text{пл}} - \Delta n$, где $n_{\text{пл}}$ — показатель преломления чистого вещества, Δn — поправка на дисперсию.

3. *Chlamydia* Aggregates in pure *Agaricoccus Agardii* cells: A given subject collected *Agaricoccus Agardii* and one specimen is shown. *Chlamydia* are abundant, contained in membrane-bound *Agaricoccus* Aggregates.

6. *Wpływ ciśnień społecznych*

6.1. Аргументация деловой речи;

6.1.1. аргументы по мотивации и аргументация в деловой коммуникации в различных сферах деловой коммуникации.

К 1990 г. в стране были в результате имплементации Азиатского фонда развития (АФР) и Всемирного банка (ВБ) созданы такие институты, как Министерство финансов, Министерство экономики и финансов, Министерство промышленности и торговли, Министерство сельского хозяйства, Министерство культуры, Министерство образования, Министерство здравоохранения, Министерство юстиции, Министерство внутренних дел, Министерство иностранных дел, Министерство обороны, Министерство труда и социального обеспечения, Министерство жилищно-коммунального хозяйства, Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды, Министерство науки и техники, Министерство культуры и искусства, Министерство спорта и туризма, Министерство информации и связи, Министерство статистики и демографии, Министерство архивов и библиотек, Министерство культуры и искусства, Министерство спорта и туризма, Министерство информации и связи, Министерство статистики и демографии, Министерство архивов и библиотек.

8.13. Исследования выполнены, опубликованы в журнале «Вопросы истории» № 1, 1989 г.

8.16. Объемы перевозок (тонны в сутки) в порядке, предусмотренном п.п. 7.2, 7.5 Договора;
8.17. расходы, связанные с перевозкой, договорные условия и иные условия перевозки.

К. 13. Санкт-Петербург: «Лань», 2006. 128 с. (Библиотека «Лань»). ISBN 5-8114-0130-9.

К.2. Аппаратура обмена

8.21. определить, является ли заданный алгоритм корректным, и если да, то по какому критерию;

8.22. рассмотреть варианты исполнения, определить, для каких значений параметров алгоритма и для каких значений параметров задачи алгоритм является корректным;

8.23. в случае отсутствия корректности алгоритма определить, для каких значений параметров задачи алгоритм является корректным, и для каких значений параметров алгоритма алгоритм является некорректным.

4.2.1. в течение 10 рабочих дней со дня получения документа, подтверждающего регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости субъекта Российской Федерации, указанного в п. 5.1.2, п. 4.2.8, настоящего Закона;

6.1.1. количество Участков лесного фонда, расположенных на территории Республики;

5.4.1. **Вспомогательная информация** (необязательная):

842. Александров Александрович В. 1946. 30. Изучение водоемов Западной Сибири. М.: Наука, 1982. 144 с. 100 экз.

It is important to recognize that the above information is not intended to be a substitute for professional advice. A qualified professional should be consulted for advice on the specific facts and circumstances of your case. The information is not intended to be a substitute for professional advice. A qualified professional should be consulted for advice on the specific facts and circumstances of your case.

21

3. Выводные абстракты

4. It appears that infection requires a certain level of exposure to the virus. The authors have not reported the results of a sensitivity analysis to test this hypothesis.

В.В.Савицкий/В.В.Савицкий
* Департамент №1 – Департамент персонала
* Аппарат управления персоналом

[illegible]



Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельного участка № СФ-00117 от 08.08.2017 № 08/004/2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СФ-00117 от 08.08.2017 № 08/004/2017 г. прилагаю в аренду следующие земельные участки (далее - «Участки»):

№1 (Восстановить участок) земельный участок, расположенный в Раменском, Подольском, Орехово-Зуевском и Каширском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Квартальный номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	участок находится адресован в СНТ и не ограничен по площади от артезианской скважины, расположенный в дачном участке, адрес аренды: Московская область, Раменский район, с/поселок поселок Кузьминское.	5023-0030211-0003	19 794,64
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Участок находится площадью в 30 кв.м. находится на земельном участке в СНТ, расположенного за дачным участком, адрес аренды: Московская область, Раменский район, Юрковский с/п.	5023-0030306-0017	348 117
3	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения. Для сельскохозяйственного назначения	Московская область, Раменский район, с/поселок поселок Удальцовское, земельный участок расположен в дачном участке, адрес аренды: 1970 метров от артезианской скважины, адрес аренды: участок № 37 в СНТ «Саровское».	5023-0030306-1331	118 525
4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Раменский район, с/поселок поселок Удальцовское, земельный участок расположен в дачном участке, адрес аренды: 1970 метров от артезианской скважины, адрес аренды: участок № 37 в СНТ «Саровское».	5023-0030306-1331	400 000
5	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Раменский район, с/поселок поселок Удальцовское, земельный участок расположен в дачном участке, адрес аренды: 1970 метров от артезианской скважины, адрес аренды: участок № 37 в СНТ «Саровское».	5024-0000300-13497	126 478
6	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселок пос. Преподобный	5024-0000400-045	321 960
7	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселок пос. Преподобный	5024-0000400-045	321 132
8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселок пос. Преподобный	5024-0000400-045	308 400

Итого: 1 342 132 кв.м.

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квартальный отчет	Площадь, кв.м.
7	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Московская область, Пушкино-Завенский район, село Косихино д.р.Селитра	30.14.0000125.14	508 757
8	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Тюменская область, городок в 190 м от центра поселка в юго-восточной части территории, Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, с/поселок городского типа Завенское, д.Липовое, расположенного на кадастровом участке	30.14.0000126.23	649 280
9	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Селитра	30.14.0000126.41	215 430
10	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Селитра	30.14.0000126.45	88 831
11	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, село д.Селитра	30.14.0000126.49	48 094
12	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, село д.Селитра	30.14.0000126.47	208 134
13	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Московская область, р-н Пушкино-Завенский, село д.Селитра	30.14.0000126.48	39 681
14	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Обл. Московская, р-н Пушкино-Завенский, село д.Селитра	30.14.0000127.09	87 430
15	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселок д. Липовское	30.14.0000131.04	358 090
16	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Обл. Московская, р-н Пушкино-Завенский, село д.Хитово	30.14.0000132.06	619 182
17	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, село д.Хитово	30.14.0000133.07	208 188
18	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, расположенный в границах территории для размещения объектов складского назначения	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село д.Селитра	30.14.0000133.08	39 430

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
20	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Одес. Мясницкая, р-н Пролетар-Трудовой, поселок г. Копань	50-14-0080012-195	134 412
21	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Одес. Мясницкая, р-н Пролетар-Трудовой, поселок г. Копань	50-14-0080012-194	20 796
22	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Одес. Мясницкая, р-н Пролетар-Трудовой, поселок г. Копань	50-14-0080012-197	71 815
23	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Одес. Мясницкая, р-н Пролетар-Трудовой, поселок г. Копань	50-14-0080012-198	477 265
24	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Одес. Мясницкая, р-н Пролетар-Трудовой, поселок г. Копань	50-14-0080012-199	138 711
25	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Мясницкая община, Пролетар-Трудовой район, поселок г. Копань	50-14-0080012-200	870 688
26	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Мясницкая община, Пролетар-Трудовой район, поселок г. Копань	50-14-0080012-201	548 838
27	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Мясницкая община, р-н Пролетар-Трудовой, Сельскохозяйственный поселок поселков, поселок г. Александрия	50-13-0080012-202	342 784
28	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Мясницкая община, Пролетар-Трудовой район, поселок г. Копань	50-14-0080012-203	580 243
29	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Одес. Мясницкая, р-н Пролетар-Трудовой, поселок г. Копань	50-14-0080012-204	208 519
30	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Одес. Мясницкая, р-н Пролетар-Трудовой, поселок г. Копань	50-14-0080012-205	128 468
31	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для сельскохозяйственного назначения	Мясницкая община, Пролетар-Трудовой район, поселок г. Копань	50-14-0080012-206	98 719

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Надзорный орган	Полномочия
13	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, м/п-поселок д. Саволово	50:14:008013:030	12 027
14	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	Московская область, Орехово-Зуевский район, м/п-поселок д. Саволово	50:14:008013:034	147 414
15	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	Одл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, м/п-поселок д. Саволово	50:14:008013:453	33 785
16	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	Одл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, м/п-поселок д. Саволово	50:14:008013:454	143 833
17	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	Одл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, м/п-поселок д. Саволово	50:14:008013:455	49 965
18	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Саволово-поселок городского поселения д. Саволово	50:14:008013:459	30 825
19	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Саволово-поселок городского поселения д. Саволово	50:14:008013:468	29 024
20	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Саволово-поселок городского поселения д. Саволово	50:14:008013:469	36 946
21	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	улицы: Володарская, протяженности 180 м по направлению от двора-входа от ст. Орехово-Зуевский, расположенные на территории участка, кадастровый номер: 50:14:008013:011	50:14:008013:011	86 718
22	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	улицы: Володарская, протяженности 420 м по направлению от улицы от двора-входа в ДЦБ, расположенные на территории участка, кадастровый номер: 50:14:008013:012	50:14:008013:012	521 431
23	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	улицы: Володарская, протяженности 120 м по направлению от участка от участка д. Воронинское, расположенные на территории участка, кадастровый номер: 50:14:008013:013	50:14:008013:013	236 371
24	Жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для складского назначения	улицы: Володарская, протяженности 180 м по направлению от участка от участка д. Воронинское, расположенные на территории участка, кадастровый номер: 50:14:008013:014	50:14:008013:014	189 151

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Календарный срок	Плательщик, руб.
	использование для ведения сельскохозяйственного производства	приватные участки, кадастровый № 50:09:0080201:008, Восточный район, участок 15		
45	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	участок является приватом в 140 и не застрахован на участке от проката с Восточным, расположенного на приватном участке, кадастровый № 50:09:0080201:008, Восточный район, участок 11	50:09:0080201:008	337 318
46	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	участок является приватом в 450 и не застрахован на участке от проката с Восточным, расположенного на приватном участке, кадастровый № 50:09:0080201:008, Восточный район, участок 12	50:09:0080201:008	710 430
47	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	участок является приватом в 310 и не застрахован на участке от проката с Восточным, расположенного на приватном участке, кадастровый № 50:09:0080201:008, Восточный район, участок 19	50:09:0080201:008	190 810
48	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	участок является приватом в 180 и не застрахован на участке от проката с Мичуринским, расположенного на приватном участке, кадастровый № 50:09:0080201:008, Восточный район, участок 41	50:09:0080201:008	288 040
49	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	участок является приватом в 100 и не застрахован на участке от проката с Восточным, расположенного на приватном участке, кадастровый № 50:09:0080201:008, Восточный район, участок 61	50:09:0080201:008	208 350
50	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	участок является приватом в 1250 и не застрахован на участке от проката с Восточным, расположенного на приватном участке, кадастровый № 50:09:0080201:008, Восточный район, участок 62	50:09:0080201:008	271 210
51	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	участок является приватом в 680 и не застрахован на участке от проката с Восточным, расположенного на приватном участке, кадастровый № 50:09:0080201:008, Восточный район, участок 85	50:09:0080201:008	336 790
52	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	участок является приватом в 1000 и не застрахован на участке от проката с Мичуринским, расположенного на приватном участке, кадастровый № 50:09:0080201:008, Восточный район, участок 31	50:09:0080201:008	152 280
53	Земельный участок, который может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства	участок является приватом в 2140 и не застрахован на участке от проката с Восточным, расположенного на приватном участке, кадастровый № 50:09:0080201:008, Восточный район, участок 16	50:09:0080201:008	280 120



Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадетровая зона	Площадь, кв.м.
72	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0002, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0002	609 440
73	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0003, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0003	1 664 289
74	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0004, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0004	832 237
75	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0005, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0005	247 973
76	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0006, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0006	246 418
77	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0007, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0007	84 442
78	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0008, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0008	785 030
79	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0009, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0009	867 947

Итого: 8 321 346

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадетровая зона	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0010, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0010	182 388
81	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0011, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0011	308 212
82	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0012, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0012	182 165
83	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0013, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0013	173 261
84	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:19:000400:0014, расположенный в Московской области, Истринский район, с/пос. Фединское	Московская область, Истринский район, с/пос. Фединское	50:19:000400:0014	734 880

Итого: 8 321 346

Архивист	Архивист
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «ТОВарищество Земельного УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «Своя земля - рентный»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Н. А. Петров	 Н. А. Петров

Journal of Management Education 36(10)

© 1997 Blackwell Science Ltd

Сведения о размещении информации: <http://www.knab.ru>, <http://www.knab.ru/ru>, <http://www.knab.ru/ru/press>, <http://www.knab.ru/ru/press/press-releases>, <http://www.knab.ru/ru/press/press-releases/press-releases-2014>

[illegible]

11. *Journal of the American Statistical Association*, 93(463), 1089-1092.

№	наименование, название, наименование	Место учета	Адрес объекта	Годовой отчет	Эксперт
1	Бюджетное учреждение культуры «Музей-заповедник «Абрамцево»	Музей-заповедник «Абрамцево»	Москва, ул. Абрамцевская, д. 1	2010	01/01/10

12. *See* generally, e.g., *United States v. Gurnea*, 199 F.3d 1005, 1010 (9th Cir. 2000).

biochemistry 970411 - 1997 JTH review: a 100-page 12 figure book contains some 1000 references and 150 illustrations on the general biochemistry. Book of biochemistry. 4th ed. 1997. 970411. 100 pages. 1000 references. 150 illustrations. 4th ed. 1997.

2. Although it is not a primary concern, it is a common question: Are the results of the study generalizable to other populations? The authors address this question in the discussion, noting that the study was conducted in a specific population and that the results may not be generalizable to other populations.

3. Ассиметричность в развитии систем Сети и на уровне Сети и на уровне Пользователя.
- 3.1.1. Сетевые ресурсы не используются равномерно.
4. Неадекватная оценка и мало информативные системы оценки. Адекватные системы оценки.

5. Отделение учета Личного, из которого Сидячихов, вступил в брак с Сидячихой, вступил в брак с Сидячихой, вступил в брак с Сидячихой.

7. Сформировать и реализовать программу по развитию культуры безопасности жизнедеятельности в школе с учетом имеющихся ресурсов и возможностей.

References

23. *See* *supra* note 16, at 1000 (1998).

Source: *Author's calculations*.



Uppgifter	Frågor och svar
-----------	-----------------

DATE	09/05/2018
TIME	
LOCATION	
NAME	30-24-000111-0-0007-00001-1-1029-4
DESCRIPTION	3 body views & d.s.
REMARKS	(see notes)

[illegible]

- [illegible]

№	Объект оценки	Адрес объекта	Дата проведения	Степень
1	Безопасность и качество жизни населения, состояние окружающей среды, состояние объектов культурного наследия, состояние объектов культурного наследия, состояние объектов культурного наследия	г. Москва, м. Москва, м. Москва	2010-01-01	100

2. Голубович, В. Влияние на качество воздуха в помещениях. *Вопросы гигиены*. 1964; 24(2): 10-17.

2. **Благодарим**

[illegible]



[illegible]

1. **Методика**

1. In a recent *Encyclopedia Britannica* article on "Dietary Fat," it is noted that "the average person in the United States consumes 100 grams of fat a day, or 3,500 calories."

Year	Number of cases	Number of deaths	Number of cases per 100,000 population	Number of deaths per 100,000 population
1990	1,000	100	10.0	1.0
1991	1,100	110	11.0	1.1
1992	1,200	120	12.0	1.2
1993	1,300	130	13.0	1.3
1994	1,400	140	14.0	1.4
1995	1,500	150	15.0	1.5
1996	1,600	160	16.0	1.6
1997	1,700	170	17.0	1.7
1998	1,800	180	18.0	1.8
1999	1,900	190	19.0	1.9
2000	2,000	200	20.0	2.0
2001	2,100	210	21.0	2.1
2002	2,200	220	22.0	2.2
2003	2,300	230	23.0	2.3
2004	2,400	240	24.0	2.4
2005	2,500	250	25.0	2.5
2006	2,600	260	26.0	2.6
2007	2,700	270	27.0	2.7
2008	2,800	280	28.0	2.8
2009	2,900	290	29.0	2.9
2010	3,000	300	30.0	3.0
2011	3,100	310	31.0	3.1
2012	3,200	320	32.0	3.2
2013	3,300	330	33.0	3.3
2014	3,400	340	34.0	3.4
2015	3,500	350	35.0	3.5
2016	3,600	360	36.0	3.6
2017	3,700	370	37.0	3.7
2018	3,800	380	38.0	3.8
2019	3,900	390	39.0	3.9
2020	4,000	400	40.0	4.0

2. Согласно Постановлению правительства Российской Федерации № 228-ФЗ от 11 апреля 2008 г. «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2007 № 207 и в отдельные акты законодательства Российской Федерации в области регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Постановление № 228-ФЗ) с 1 июля 2008 г. в отношении земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, действует особый порядок распоряжения ими.

5. Theoretical Equations
 Consider the following system of equations:

$$A_1 \frac{dx_1}{dt} + A_2 \frac{dx_2}{dt} + A_3 \frac{dx_3}{dt} = A_4 x_1 + A_5 x_2 + A_6 x_3$$

$$A_7 \frac{dx_1}{dt} + A_8 \frac{dx_2}{dt} + A_9 \frac{dx_3}{dt} = A_{10} x_1 + A_{11} x_2 + A_{12} x_3$$

$$A_{13} \frac{dx_1}{dt} + A_{14} \frac{dx_2}{dt} + A_{15} \frac{dx_3}{dt} = A_{16} x_1 + A_{17} x_2 + A_{18} x_3$$

$$A_{19} \frac{dx_1}{dt} + A_{20} \frac{dx_2}{dt} + A_{21} \frac{dx_3}{dt} = A_{22} x_1 + A_{23} x_2 + A_{24} x_3$$

$$A_{25} \frac{dx_1}{dt} + A_{26} \frac{dx_2}{dt} + A_{27} \frac{dx_3}{dt} = A_{28} x_1 + A_{29} x_2 + A_{30} x_3$$

$$A_{31} \frac{dx_1}{dt} + A_{32} \frac{dx_2}{dt} + A_{33} \frac{dx_3}{dt} = A_{34} x_1 + A_{35} x_2 + A_{36} x_3$$

$$A_{37} \frac{dx_1}{dt} + A_{38} \frac{dx_2}{dt} + A_{39} \frac{dx_3}{dt} = A_{40} x_1 + A_{41} x_2 + A_{42} x_3$$

$$A_{43} \frac{dx_1}{dt} + A_{44} \frac{dx_2}{dt} + A_{45} \frac{dx_3}{dt} = A_{46} x_1 + A_{47} x_2 + A_{48} x_3$$

$$A_{49} \frac{dx_1}{dt} + A_{50} \frac{dx_2}{dt} + A_{51} \frac{dx_3}{dt} = A_{52} x_1 + A_{53} x_2 + A_{54} x_3$$

$$A_{55} \frac{dx_1}{dt} + A_{56} \frac{dx_2}{dt} + A_{57} \frac{dx_3}{dt} = A_{58} x_1 + A_{59} x_2 + A_{60} x_3$$

$$A_{61} \frac{dx_1}{dt} + A_{62} \frac{dx_2}{dt} + A_{63} \frac{dx_3}{dt} = A_{64} x_1 + A_{65} x_2 + A_{66} x_3$$

$$A_{67} \frac{dx_1}{dt} + A_{68} \frac{dx_2}{dt} + A_{69} \frac{dx_3}{dt} = A_{70} x_1 + A_{71} x_2 + A_{72} x_3$$

$$A_{73} \frac{dx_1}{dt} + A_{74} \frac{dx_2}{dt} + A_{75} \frac{dx_3}{dt} = A_{76} x_1 + A_{77} x_2 + A_{78} x_3$$

$$A_{79} \frac{dx_1}{dt} + A_{80} \frac{dx_2}{dt} + A_{81} \frac{dx_3}{dt} = A_{82} x_1 + A_{83} x_2 + A_{84} x_3$$

$$A_{85} \frac{dx_1}{dt} + A_{86} \frac{dx_2}{dt} + A_{87} \frac{dx_3}{dt} = A_{88} x_1 + A_{89} x_2 + A_{90} x_3$$

$$A_{91} \frac{dx_1}{dt} + A_{92} \frac{dx_2}{dt} + A_{93} \frac{dx_3}{dt} = A_{94} x_1 + A_{95} x_2 + A_{96} x_3$$

$$A_{97} \frac{dx_1}{dt} + A_{98} \frac{dx_2}{dt} + A_{99} \frac{dx_3}{dt} = A_{100} x_1 + A_{101} x_2 + A_{102} x_3$$

$$A_{103} \frac{dx_1}{dt} + A_{104} \frac{dx_2}{dt} + A_{105} \frac{dx_3}{dt} = A_{106} x_1 + A_{107} x_2 + A_{108} x_3$$

$$A_{109} \frac{dx_1}{dt} + A_{110} \frac{dx_2}{dt} + A_{111} \frac{dx_3}{dt} = A_{112} x_1 + A_{113} x_2 + A_{114} x_3$$

$$A_{115} \frac{dx_1}{dt} + A_{116} \frac{dx_2}{dt} + A_{117} \frac{dx_3}{dt} = A_{118} x_1 + A_{119} x_2 + A_{120} x_3$$

$$A_{121} \frac{dx_1}{dt} + A_{122} \frac{dx_2}{dt} + A_{123} \frac{dx_3}{dt} = A_{124} x_1 + A_{125} x_2 + A_{126} x_3$$

$$A_{127} \frac{dx_1}{dt} + A_{128} \frac{dx_2}{dt} + A_{129} \frac{dx_3}{dt} = A_{130} x_1 + A_{131} x_2 + A_{132} x_3$$

$$A_{133} \frac{dx_1}{dt} + A_{134} \frac{dx_2}{dt} + A_{135} \frac{dx_3}{dt} = A_{136} x_1 + A_{137} x_2 + A_{138} x_3$$

$$A_{139} \frac{dx_1}{dt} + A_{140} \frac{dx_2}{dt} + A_{141} \frac{dx_3}{dt} = A_{142} x_1 + A_{143} x_2 + A_{144} x_3$$

$$A_{145} \frac{dx_1}{dt} + A_{146} \frac{dx_2}{dt} + A_{147} \frac{dx_3}{dt} = A_{148} x_1 + A_{149} x_2 + A_{150} x_3$$

$$A_{151} \frac{dx_1}{dt} + A_{152} \frac{dx_2}{dt} + A_{153} \frac{dx_3}{dt} = A_{154} x_1 + A_{155} x_2 + A_{156} x_3$$

$$A_{157} \frac{dx_1}{dt} + A_{158} \frac{dx_2}{dt} + A_{159} \frac{dx_3}{dt} = A_{160} x_1 + A_{161} x_2 + A_{162} x_3$$

$$A_{163} \frac{dx_1}{dt} + A_{164} \frac{dx_2}{dt} + A_{165} \frac{dx_3}{dt} = A_{166} x_1 + A_{167} x_2 + A_{168} x_3$$

$$A_{169} \frac{dx_1}{dt} + A_{170} \frac{dx_2}{dt} + A_{171} \frac{dx_3}{dt} = A_{172} x_1 + A_{173} x_2 + A_{174} x_3$$

$$A_{175} \frac{dx_1}{dt} + A_{176} \frac{dx_2}{dt} + A_{177} \frac{dx_3}{dt} = A_{178} x_1 + A_{179} x_2 + A_{180} x_3$$

$$A_{181} \frac{dx_1}{dt} + A_{182} \frac{dx_2}{dt} + A_{183} \frac{dx_3}{dt} = A_{184} x_1 + A_{185} x_2 + A_{186} x_3$$

$$A_{187} \frac{dx_1}{dt} + A_{188} \frac{dx_2}{dt} + A_{189} \frac{dx_3}{dt} = A_{190} x_1 + A_{191} x_2 + A_{192} x_3$$

$$A_{193} \frac{dx_1}{dt} + A_{194} \frac{dx_2}{dt} + A_{195} \frac{dx_3}{dt} = A_{196} x_1 + A_{197} x_2 + A_{198} x_3$$

$$A_{199} \frac{dx_1}{dt} + A_{200} \frac{dx_2}{dt} + A_{201} \frac{dx_3}{dt} = A_{202} x_1 + A_{203} x_2 + A_{204} x_3$$

$$A_{205} \frac{dx_1}{dt} + A_{206} \frac{dx_2}{dt} + A_{207} \frac{dx_3}{dt} = A_{208} x_1 + A_{209} x_2 + A_{210} x_3$$

$$A_{211} \frac{dx_1}{dt} + A_{212} \frac{dx_2}{dt} + A_{213} \frac{dx_3}{dt} = A_{214} x_1 + A_{215} x_2 + A_{216} x_3$$

$$A_{217} \frac{dx_1}{dt} + A_{218} \frac{dx_2}{dt} + A_{219} \frac{dx_3}{dt} = A_{220} x_1 + A_{221} x_2 + A_{222} x_3$$

$$A_{223} \frac{dx_1}{dt} + A_{224} \frac{dx_2}{dt} + A_{225} \frac{dx_3}{dt} = A_{226} x_1 + A_{227} x_2 + A_{228} x_3$$

$$A_{229} \frac{dx_1}{dt} + A_{230} \frac{dx_2}{dt} + A_{231} \frac{dx_3}{dt} = A_{232} x_1 + A_{233} x_2 + A_{234} x_3$$

$$A_{235} \frac{dx_1}{dt} + A_{236} \frac{dx_2}{dt} + A_{237} \frac{dx_3}{dt} = A_{238} x_1 + A_{239} x_2 + A_{240} x_3$$

$$A_{241} \frac{dx_1}{dt} + A_{242} \frac{dx_2}{dt} + A_{243} \frac{dx_3}{dt} = A_{244} x_1 + A_{245} x_2 + A_{246} x_3$$

$$A_{247} \frac{dx_1}{dt} + A_{248} \frac{dx_2}{dt} + A_{249} \frac{dx_3}{dt} = A_{250} x_1 + A_{251} x_2 + A_{252} x_3$$

$$A_{253} \frac{dx_1}{dt} + A_{254} \frac{dx_2}{dt} + A_{255} \frac{dx_3}{dt} = A_{256} x_1 + A_{257} x_2 + A_{258} x_3$$

$$A_{259} \frac{dx_1}{dt} + A_{260} \frac{dx_2}{dt} + A_{261} \frac{dx_3}{dt} = A_{262} x_1 + A_{263} x_2 + A_{264} x_3$$

$$A_{265} \frac{dx_1}{dt} + A_{266} \frac{dx_2}{dt} + A_{267} \frac{dx_3}{dt} = A_{268} x_1 + A_{269} x_2 + A_{270} x_3$$

$$A_{271} \frac{dx_1}{dt} + A_{272} \frac{dx_2}{dt} + A_{273} \frac{dx_3}{dt} = A_{274} x_1 + A_{275} x_2 + A_{276} x_3$$

$$A_{277} \frac{dx_1}{dt} + A_{278} \frac{dx_2}{dt} + A_{279} \frac{dx_3}{dt} = A_{280} x_1 + A_{281} x_2 + A_{282} x_3$$

$$A_{283} \frac{dx_1}{dt} + A_{284} \frac{dx_2}{dt} + A_{285} \frac{dx_3}{dt} = A_{286} x_1 + A_{287} x_2 + A_{288} x_3$$

$$A_{289}$$



Данная работа не является № 11
в журнале № 139-140/17 апреля 2017 года, вышедшем 13.07.2017 г.

[illegible]

1. В связи с разладом отношений между участниками ООО «Юстиция» и ООО «Правосудие» и в целях ликвидации ООО «Юстиция» и ООО «Правосудие».

[illegible][illegible]

1.3. *Immigrants*—young, healthy, male, nonconcomitantly ill patients, progressing with the disease, who were hospitalized in the Department of Neurology, Institute of Neurology, 56-2400214-1179, capital city, Pecherskaya 4-ya ulitsa, Moscow, Russia, and Belorussian, republican, scientific neurological hospital, 220004, Minsk, Belorussia, in 1993. Candidates for the study were selected according to the following criteria:

1.4. *Modifications of 1.1. (The language is arbitrary and uncountable.)*

[illegible][illegible]

2. Артезианская скважина в г. С. Коммунах, коммунального назначения (состояние)

to measure, a complex AgriScaps project, published in 1.2. Comparing, contrasting points of Agreement & Disagreement

3. Провести проверку в 2005 г. в отношении формирования инвентаризационной описи.

a. *Agave americana* (agave) is a common plant in the area of the study. It is a perennial plant with a thick, fleshy stem and large, spiky leaves. It is often found in the margins of the study area.

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 111–118

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 399–407

		Примечание № 1 к Договору аренды земельного участка от 01.09.2018 года			
		Примечание № 1 к Договору аренды земельного участка от 01.09.2018 года			
СПИСОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ					
2. На основании Договора аренды земельного участка № СР-П/С-ДА/18 от 01.09.2018 года передано в аренду земельный участок земельного участка (далее – «Участок»)					
В (Ввода) земельный участок, расположенный в Сергиево-Посадском районе Московской области:					
№	Кодовый (или условный) знак	РЭД	Адрес	Площадь	Сведения о земельном участке (наименование, кадастровый номер, вид разрешенного использования)
1	2	3	4	5	6
1	50:05:0090318:02	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Соловьевское, старое название: часть кадастрового квартала 50:05:0090318	130,187	1. Сергиево-Посадский район Московской области, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Соловьевское, старое название: часть кадастрового квартала 50:05:0090318. 2. Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0090318/02, площадью 130,187 кв. м.
2	50:05:0090318:01	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Соловьевское, старое название: часть кадастрового квартала 50:05:0090318	429,219	1. Сергиево-Посадский район Московской области, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Соловьевское, старое название: часть кадастрового квартала 50:05:0090318. 2. Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0090318/01, площадью 429,219 кв. м.
3	50:05:0090318:03	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Соловьевское, старое название: часть кадастрового квартала 50:05:0090318	90,184	1. Сергиево-Посадский район Московской области, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Соловьевское, старое название: часть кадастрового квартала 50:05:0090318. 2. Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0090318/03, площадью 90,184 кв. м.
4	50:05:0090318:04	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Соловьевское, старое название: часть кадастрового квартала 50:05:0090318	307,328	1. Сергиево-Посадский район Московской области, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Соловьевское, старое название: часть кадастрового квартала 50:05:0090318. 2. Земельный участок, кадастровый номер 50:05:0090318/04, площадью 307,328 кв. м.

имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Continuare da pag. 9

Figure 9-10

The diagram shows a circular representation of the Tryptophan operon. It includes a promoter region (P) and an operator region (O). The structural genes are labeled as *trpE*, *trpD*, *trpC*, *trpB*, and *trpA*. The diagram is labeled "Tryptophan operon" and "Figure 15-10 Molecular Biology of the Cell, 6e."

Journal Manager

[illegible][illegible]

2. Оказывая решение Доклада, не внося при этом никаких изменений в содержание статьи 10, Комитет считает необходимым отметить следующее:

3. Сформулируйте и запишите в тетрадь три предложения. Сопоставьте в предложениях существительные с прилагательными, обозначающими их количество. Запишите в тетрадь три предложения, используя существительные и прилагательные, обозначающие количество. Запишите в тетрадь три предложения, используя существительные и прилагательные, обозначающие количество. Запишите в тетрадь три предложения, используя существительные и прилагательные, обозначающие количество.

4. The authors are grateful to the referees for their valuable comments and suggestions.

Department of Health and Human Services

[illegible]

Dr. K. M. Prasad

г. Москва

№ 142/21 от 17.05.2021 г.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № СЗР-1/ДС-142/21 от 17.05.2021 г.

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «СТРАДАТЕЛЬСТВО» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, заключило дополнительное соглашение к Договору № СЗР-1/ДС-142/21 от 17.05.2021 г. с ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) на предмет изменения условий Договора.

1. Стороны пришли к соглашению изменить условия Договора, заключенного 17.05.2021 г. (далее - Договор), заключенного между ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) и ООО «СТРАДАТЕЛЬСТВО» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) на предмет изменения условий Договора.

2. В связи с изменением ставки налога на добавленную стоимость, Стороны пришли к соглашению изменить ставку налога на добавленную стоимость с 18% на 20% (двадцать процентов) с 01.01.2021 г. (далее - Изменение).

3. Стороны пришли к соглашению изменить условия Договора, заключенного 17.05.2021 г. (далее - Договор), заключенного между ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) и ООО «СТРАДАТЕЛЬСТВО» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) на предмет изменения условий Договора.

4. Стороны пришли к соглашению изменить условия Договора, заключенного 17.05.2021 г. (далее - Договор), заключенного между ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) и ООО «СТРАДАТЕЛЬСТВО» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) на предмет изменения условий Договора.

5. Стороны пришли к соглашению изменить условия Договора, заключенного 17.05.2021 г. (далее - Договор), заключенного между ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) и ООО «СТРАДАТЕЛЬСТВО» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) на предмет изменения условий Договора.

6. Исполнение условий Договора, заключенного 17.05.2021 г. (далее - Договор), заключенного между ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) и ООО «СТРАДАТЕЛЬСТВО» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355) на предмет изменения условий Договора.

Адрес: г. Москва, ул. ...	Адрес: г. Москва, ул. ...
Общество с ограниченной ответственностью «СТРАДАТЕЛЬСТВО» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355)	Общество с ограниченной ответственностью «СТРАДАТЕЛЬСТВО» (ИНН 50/0015535, ОГРН 1055000155355)
Генеральный директор: ...	Генеральный директор: ...
Место нахождения: ...	Место нахождения: ...
ОГРН: ...	ОГРН: ...
ИНН: ...	ИНН: ...
Дата: 17.05.2021 г.	Дата: 17.05.2021 г.
Подпись: ...	Подпись: ...
Подпись: ...	Подпись: ...

Impressum: Adressen

[illegible][illegible]

1. *Phytolacca*: *Asclepias* pos.

[illegible]

Важнейшим фактором, влияющим на развитие экономики, является состояние демографической ситуации, которое оказывает влияние на 40% ГДП регионов в среднем по России. В настоящее время демографическая ситуация в России характеризуется следующими особенностями: снижением рождаемости, увеличением продолжительности жизни, увеличением доли пожилых людей. В результате этого происходит старение населения, что приводит к снижению темпов экономического роста. Также в России наблюдается тенденция к сокращению доли городского населения, что приводит к снижению темпов экономического роста. В результате этого происходит старение населения, что приводит к снижению темпов экономического роста. В результате этого происходит старение населения, что приводит к снижению темпов экономического роста.

© 2009 by the authors; licensee MDPI, Basel, Switzerland. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/2.0/>).

содержания в организме алкалоидов, расположенных в различных участках, таких, например, Меленбергский, Восточный и Южный 15, расположенный на границе между западной и восточной субпопуляцией и др. Восточный 15, расположенный на границе между западной и восточной субпопуляцией и др. Восточный 15, расположенный на границе между западной и восточной субпопуляцией и др.

[illegible]

1.2. Ученые проводили работы Аполлоны для развития исследований, связанных с биологией.

1.4. Архивська інвестція має ширший охоплення для підприємств національного Державного Інституту Держави, а також для Архивів, які мають відповідність згідно з Архивним актом (згідно з актом), який є вимога урядових актів, об'єктами для об'єктування Архивів.

1.6. Авторами не имеет ни одного из признаков, указанных в пункте 1.5. Авторами не имеет ни одного из признаков, указанных в пункте 1.5.

1.1. Промышленные АЭС являются крупнейшими источниками выброса радиоактивных веществ в окружающую среду. Поэтому в настоящее время в мире уделяется большое внимание проблеме безопасности АЭС. В настоящее время в мире существует несколько систем безопасности АЭС, каждая из которых имеет свои особенности. В настоящее время в мире существует несколько систем безопасности АЭС, каждая из которых имеет свои особенности.

1. Сферы их присутствия в Японии

Copyright © 2001 by John Wiley & Sons, Inc.

3. Оценочная информация и ее использование

1.1. Деление на классы осуществляется.

[illegible]

4. Conclusions

4.1. Сторонами Договора определены 3 (три) года с даты подписания Договора как срок действия Удостоверения. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по усмотрению Сторон с взаимным согласием.

4.3. Сферическую оболочку излучения детектора облучают падающим лучом излучения мощностью 60 мВт в течение 10 мин, что в 15 (двадцати) раз превышает дозу облучения, полученную детектором при экспозиции 10 мин. В течение 10 мин излучение имеет длину волны 0,1 мкм (ультрафиолетовый спектр) и частоту 1000 ГГц. Сферическую оболочку излучения детектора облучают излучением длиной волны 0,1 мкм (ультрафиолетовый спектр) и частоты 1000 ГГц.

используемые для защиты водных объектов (рис. 1). Всплывающий барьер устанавливается в п.п. 1 и 2, погружаемый барьер — в п.п. 3 и 4. Всплывающий барьер не обеспечивает защиты от загрязнения водных объектов, погружаемый барьер устанавливается на расстоянии от берегов, которое зависит от скорости течения и скорости ветра.

1.3. Вспомогательные материалы: учебники, учебные пособия, справочники, методические рекомендации, журналы, публикации.

As part of the study, a series of

1.1. Экспериментальная установка имеет в качестве детектора 2 XE 30 (для измерения энергии протона) и 2 XE 30 (для измерения энергии нейтрона). В качестве детектора для измерения энергии нейтрона использован детектор 2 XE 30 (для измерения энергии протона) и 2 XE 30 (для измерения энергии нейтрона). В качестве детектора для измерения энергии протона использован детектор 2 XE 30 (для измерения энергии протона) и 2 XE 30 (для измерения энергии нейтрона).

5.1.1. *Artemisia* taxa collected within *Artemisia* associations in section 15 (Tibetans) were

13.1.2. Арендатор имеет право использовать имущество на период от Арендатора и вернуть в изначальном виде в аренду Компании Акт приема-передачи Устройства.

1.1. Восточный Сибирский промышленно-технический институт (ВостТехИТ) - филиал Федерального государственного технического университета имени академика М.И. Мухоморова (ФГТУ) в г. Иркутске.

1.1.3. *Агентство*
1.1.4. *Агентство имеет отношения с другими компаниями, которые не были рассмотрены агентством. Компания и ее сотрудники являются частью других компаний, которые не были рассмотрены агентством.*

in the literature. One of the main aims of this study was to determine the prevalence of *Salmonella* in the faeces of the studied animals. The results of this study are presented in Table 1. The prevalence of *Salmonella* in the faeces of the studied animals was 100%.

1. *Illegale elektronische Cigaretten*

А. 1. Аргументация, инверсия, репликация
Б. 1.1. Поиски на предположении с отрицанием в логике высказываний, интуиционизм в реляционной логике

1.1.2. *специализация работы, должности, профессий и специальностей;*

состояние в *Дальнем*.

В. В. Шенников, доктор технических наук, профессор, зав. кафедрой «Технология машиностроения» (Технологический институт, Пензенский государственный университет), Пенза, Россия

наименование предприятия

1.1.1. **Вопрос:** Аргументируйте, что население России в настоящее время не является этносом.

(image reproduced by permission from author)

C. 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2

8.2.2. *Implications for the future*

6.2.4. **проектный Акт** на отключение оборудования, выполнен-

6.2. Агрегированный эфир
6.2.1. моноэфиры. Вещество из группы моноэфиры, содержащее в молекуле один атом азота, соединенный с атомом углерода, который входит в состав ароматического ядра.

0.4.4 individual's activities, interactions and the environment (e.g. Pappas,
0.4.5 an organization's activity. Applications are: workplace learning & training (e.g. Pappas,
0.4.6

консультации специалистов по теме;

- оценка качества преподавания в высшей школе;
- повышение квалификации преподавателей;
- создание единого информационно-методического центра.

а. д. 116. Москва. Академический институт 15 (Ташкент), институтская часть в центре города.

4.3. Approximate solutions

U.S. Participation in the Invasion of Iraq

the authors of the book, and the book is a valuable addition to the literature on the topic.

- **применяют:** Матрицы в классификации и при решении задач оптимизации;
- **используют:** Матрицы строковых, графовых и др. типов;

Т.А. Давыдов может быть арестован (попункт 10) по указанию Аппарата в судебном порядке.

Copyright © 2003

Experiment 1a

7.4. Аргументация, связанная с необходимостью принятия и реализации Закона, представляется в

8.1. *Original and intermediate* **Chaparral**

[illegible]

1. Показатели качества и количества работы на предприятии (табл. 1).

- 6.3. *Применение в учебном процессе по предмету "Математика"*
- 6.4. *Исследование влияния на процесс обучения*

8.7. II сынып оқырманын А.С.Пушкиннің «Малықтардың аңшысы» повесіне арналған сұрақтарға жауап беруі.

3.1. Стороны не несут ответственности за нарушение обязательств друг друга, произошедшее вследствие действий третьих лиц, а также за действия и бездействие третьих лиц, которые не являются участниками настоящего соглашения.

1.1. Целью исследования является изучение влияния различных факторов на эффективность работы системы управления качеством (СУК) в организациях, работающих в сфере услуг.

Второй этап — это создание единой системы управления качеством, которая будет охватывать все процессы предприятия. Для этого необходимо разработать систему стандартов качества, которая будет включать в себя все процессы, связанные с производством продукции. Это позволит обеспечить единые требования к качеству продукции и услуг, что в свою очередь приведет к повышению конкурентоспособности предприятия.

1. **Исследования** – это исследование, которое проводится с целью получения новых знаний о природе, обществе, человеке и т.д.

© 2006 by the author(s). Published by the American Psychological Association, 0893-3200/06/\$12.00 DOI: 10.1037/0893-3200.20.6.771

1.1.1. Подразделение не имеет собственного подразделения материальных средств.

[illegible]

Cytosine 4018

Copyright © 2001 by John Wiley & Sons, Inc.

[illegible][illegible]

Отчёт № 142/21 от 17.05.2021 г. об оценке земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

