Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-191

от 24 февраля 2022 года

Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	24 февраля 2022 г.
Дата составления отчета:	24 февраля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.

«24» февраля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 191 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:894 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 1 071 +/- 93 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:914 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 4 459 +/- 189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 737 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:928 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 745 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:934 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 24 февраля 2022 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также

соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 266 000
(Одиннадцать миллионов двести шестьдесят шесть тысяч)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	3 868 000
2	50:14:0040108:894	500 +/- 63	925 000
3	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 981 000
4	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 846 000
5	50:14:0040108:928	737 +/- 77	1 363 000
6	50:14:0040108:929	745 +/- 77	358 000
7	50:14:0040108:934	500 +/- 63	925 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 191 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)):

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Состав оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:894 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 1 071 +/- 93 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:914 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 4 459 +/- 189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 737 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:928 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 745 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:934 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***24 февраля 2022 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***24 февраля 2022 г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;

- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«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 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;

- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:
  - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
  - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства;
  - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (электричество по границе).

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки	
Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.

Сведения об оценщике	
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете 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.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 191 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	24 февраля 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-191

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:894 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 1 071 +/- 93 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:914 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 4 459 +/- 189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 737 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:928 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 745 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:934 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	не применяется	3 868 000	не использовался	3 868 000
2	50:14:0040108:894	не применяется	925 000	не использовался	925 000
3	50:14:0040108:914	не применяется	1 981 000	не использовался	1 981 000
4	50:14:0040108:927	не применяется	1 846 000	не использовался	1 846 000
5	50:14:0040108:928	не применяется	1 363 000	не использовался	1 363 000
6	50:14:0040108:929	не применяется	358 000	не использовался	358 000
7	50:14:0040108:934	не применяется	925 000	не использовался	925 000
	Итого				**11 266 000**

** - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»*

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 15.09.2020 года	копии
2	Договора купли продажи земельных участков	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

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 (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом 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.

[1] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное

использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- 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.
- 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.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. 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.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. 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. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:894 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 1 071 +/- 93 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:914 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 4 459 +/- 189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 737 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:928 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 745 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н

Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:934 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	не определена
2	50:14:0040108:894	не определена
3	50:14:0040108:914	не определена
4	50:14:0040108:927	не определена
5	50:14:0040108:928	не определена
6	50:14:0040108:929	не определена
7	50:14:0040108:934	не определена

Источник: 1. Данные Заказчика.

Объекты оценки имеют обременения в виде *доверительного управления*. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствие с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;

б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности Оценщиком не учитывались.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования оцениваемых объектов недвижимости.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Вид разрешенного использования (ВРИ) — это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов.

Земли населенных пунктов могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – участки для этого вида строительства располагаются только на землях населенных пунктов.
- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – участки располагаются на землях сельскохозяйственного назначения и землях населенных пунктов.
- дачное строительство (ДНТ – дачное некоммерческое товарищество) – участки чаще всего располагаются на землях сельскохозяйственного назначения, но встречается и на землях населенных пунктов, имеющих соответствующий вид разрешенного использования «Для дачного строительства».

Земли сельхоз назначения могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ)
- дачное строительство (ДНТ)
- садоводство (СНТ – садовое некоммерческое товарищество, СНП – садовое некоммерческое партнерство) – участки размещается исключительно на землях сельскохозяйственного назначения с соответствующим разрешенным использованием «Для ведения садоводства».

Особенности видов разрешенного использования земельных участков

Индивидуальное жилищное строительство

Участки под индивидуальное жилищное строительство могут находиться только на землях населенных пунктов. На земельных участках под ИЖС можно построить дом не выше трех этажей и получить регистрацию с конкретным адресом проживания – прописку.

Кроме того, к таким земельным участкам органы местного самоуправления обязаны провести все необходимые коммуникации и обеспечить доступ к социально значимым объектам (школы, детские сады, больницы и магазины).

Дачное некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое партнерство

Этот вид разрешенного использования оптимален для строительства дачного или садового дома (как правило, небольшого). Такие участки располагаются как на землях населенных пунктов, так и на землях сельхоз назначения. Прописаться в такой недвижимости возможно.

Личное подсобное хозяйство

Строить дом на участке для ведения ЛПХ можно, если он находится на землях населенных пунктов. На таких участках можно строить дома не выше трех этажей и получить регистрацию. Если же участок располагается на земле сельхоз назначения, он предназначен только для сельхоз производства и построить свой дом там будет невозможно.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Примечание
1	50:14:0040108:893	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Примечание
2	50:14:0040108:894	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
3	50:14:0040108:914	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
4	50:14:0040108:927	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	неликвидный (вспомогательный) участок, предназначенный для устройства внутренних проездов и дорог
5	50:14:0040108:928	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
6	50:14:0040108:929	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	неликвидный (вспомогательный) участок, предназначенный для устройства внутренних проездов и дорог
7	50:14:0040108:934	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью»; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь	I
	также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города **может быть только один** в отличии от любой другой зоны.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон **может быть несколько** внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого	III

	уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, мотели и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих	VI
	территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
Все объекты, указанные в Задании на оценку	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1 и рис. 2).

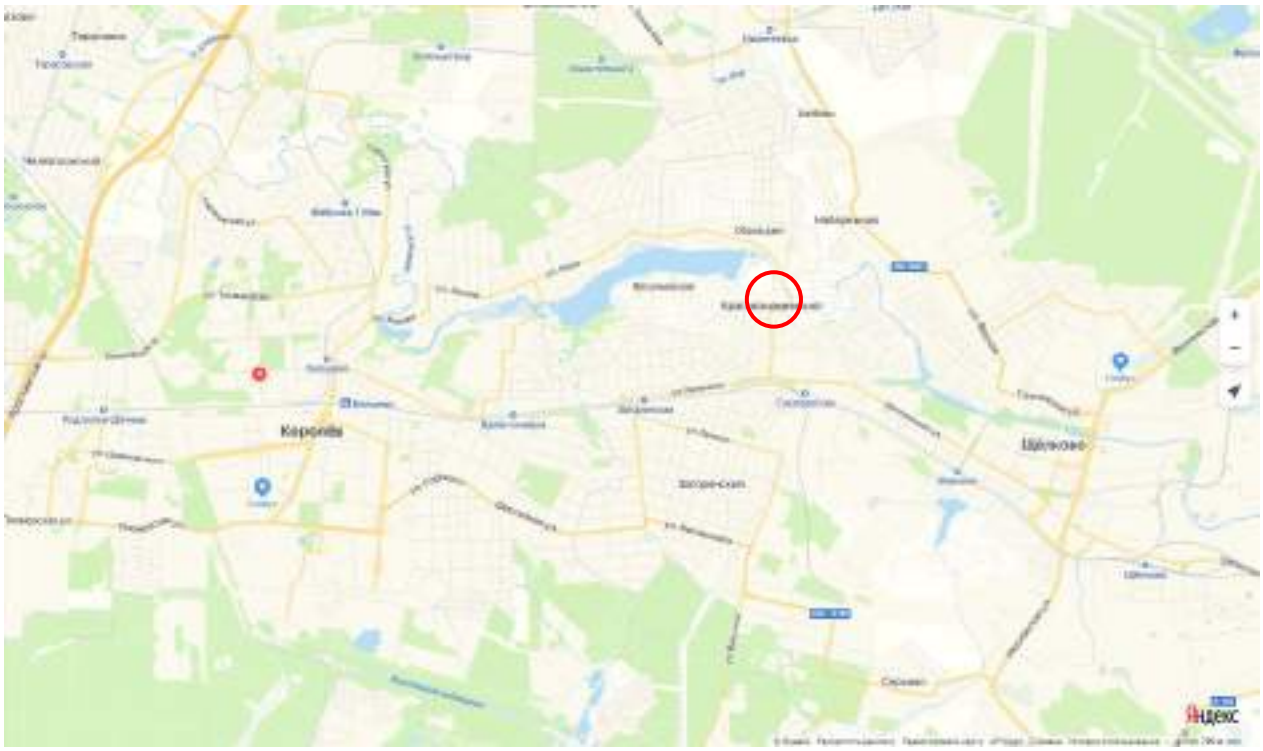


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

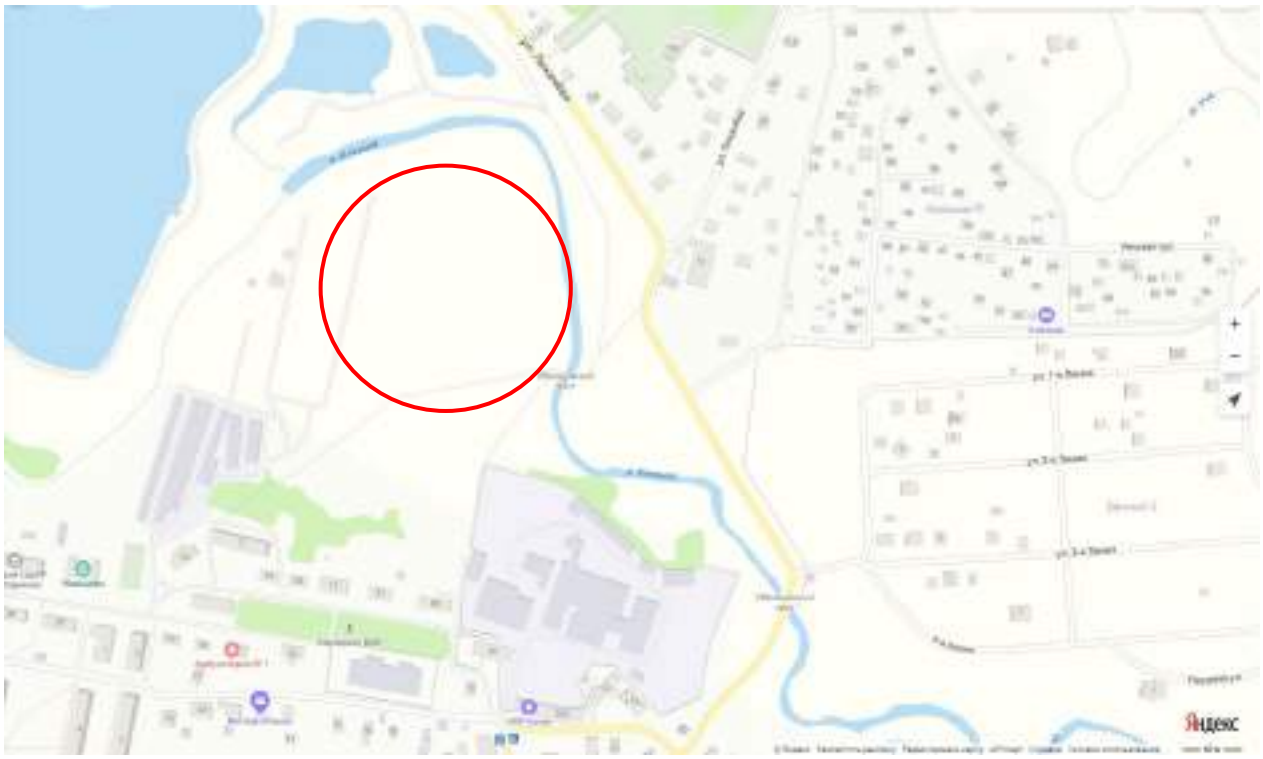


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

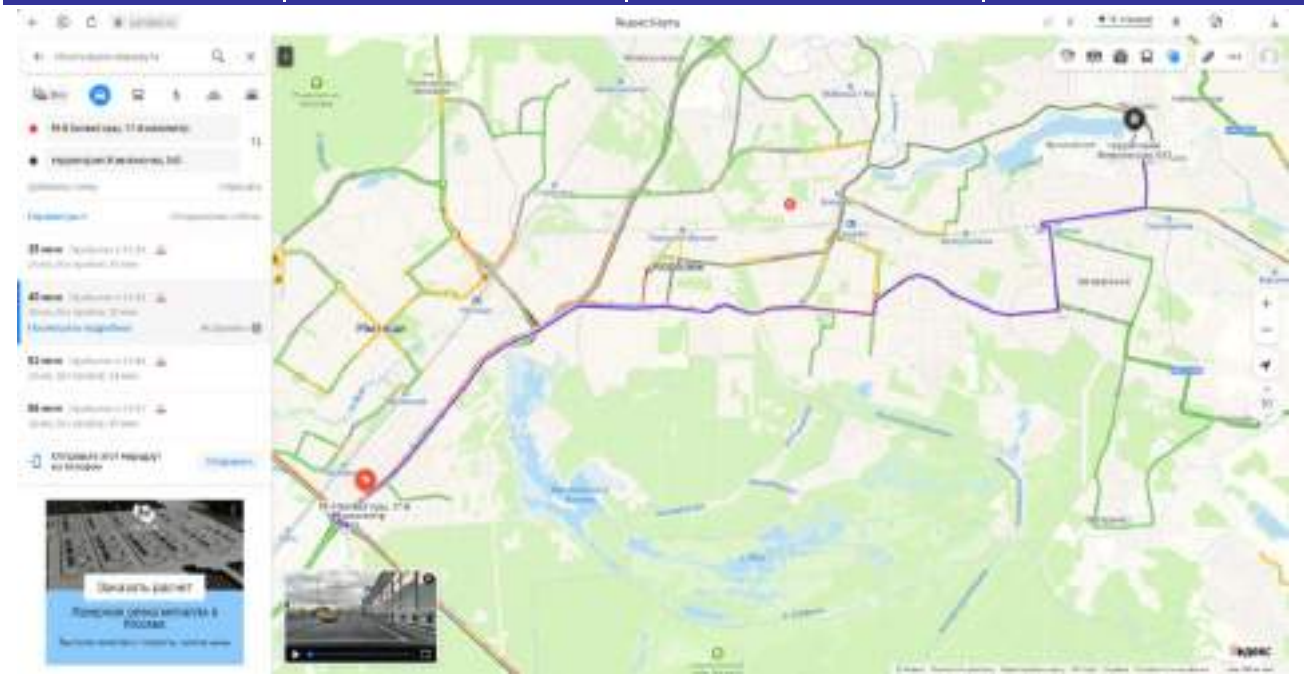
Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
Все объекты, указанные в Задании на оценку	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	20 км по Ярославскому шоссе

Подтверждение информации

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*



* - значение данного показателя определено с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объектов оценки до пересечения Ярославского шоссе с МКАД.

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. https://maps.yandex.ru/

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

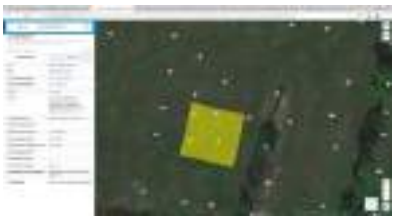
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	2 200,0	электричество по границе (нет)	ровный	
2	50:14:0040108:894	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
3	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 071,0	электричество по границе (нет)	ровный	
4	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	4 459,0	электричество по границе (нет)	ровный	
5	50:14:0040108:928	737 +/- 77	737,0	электричество по границе (нет)	ровный	
6	50:14:0040108:929	745 +/- 77	745,0	электричество по границе (нет)	ровный	
7	50:14:0040108:934	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.
2. http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки по состоянию на сентябрь 2021 г. представлены на фото 1-12.

По состоянию на дату оценки осмотр объектов оценки не проводился в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Вводится допущение о том, что физическое состояние объектов оценки соответствует физическому состоянию, зафиксированному по состоянию на сентябрь 2021 г., т.е. существенных изменений в физическом состоянии объектов оценки, влияющих на их стоимость, не произошло.

Ввиду того, что границы оцениваемых земельных участков не вынесены на местности, в отчете представлены фотографии указанных объектов и смежных с ними земельных участков.


Фото 1. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 2. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 3. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 4. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 5. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 6. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 7. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 8. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 9. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 10. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 11. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 12. Общий вид объекта (объектов) оценки

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в Задании на оценку	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в Задании на оценку	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10, 11).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в Задании на оценку	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Все объекты, указанные в Задании на оценку	нет	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» *вне зависимости от вида оценки* в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком земли. В общем случае, рынок земли представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде земельных участков.

Рынок недвижимости, в целом, и рынок земли, в частности, находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	100,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Источник: 1. http://www.gks.ru. 2. https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm (https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d01/1-0.doc, https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d02/1-0.doc). 3. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

4. https://www.interfax.ru/business/744016

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам декабря 2021 г. – января 2022 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по

методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку **реальным денежным доходам населения**, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. **оказывала динамика кредитования**. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост **корпоративного кредитования** (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и **потребительского кредитования** (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). **Ипотечное кредитование** в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **росли и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей**, что значительно лучше прошлого года (в январе– декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IV/кв21	IV/кв21 / IV/кв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	III/кв21	II/кв21	I/кв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП[1]	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-6,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-8,9	6,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,9	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,6	6,7	6,4	0,6	6,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	2,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,0	6,2	14,6	2,1	11,6	1,6	15,5	15,1	16,8	52,4	-3,2	-14,6	5,6
Общественное питание	29,6	-4,4	13,7	-4,7	17,4	-6,3	16,4	12,9	20,9	102,4	-6,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	6,3	4,1	2,3	2,6	1,6	3,7	5,7	6,0	16,1	0,5	-4,7	6,7
Инвестиции в основной капитал	7,6[2]	4,3[2]	-	-	-	-	-	-	7,0	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,3	6,1	10,8	7,6	7,8	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,6	2,4	10,0	3,4	10,7	10,6	9,0	7,8	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,6	6,4	5,2	0,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,0	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8[2]	5,0[2]	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5[2]	15,5[2]	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,0	0,8	1,3	-	-	-	-	6,1	7,9	-2,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	5,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	76,3	-	75,8	-	76,7	-	75,4	75,6	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	ноя6.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,3	-0,6	-1,0	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,6	-	59,6	59,6	59,5	58,5	58,0	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-		4,3		4,2		4,3	4,3	4,6	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
[1]Оценка Минэкономразвития России.
[2]9 месяцев 2021 г.
[3]11 месяцев 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	ноя6.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	0,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,9	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,9	3,4	10,7	10,8	9,0	7,8	-7,0	-6,6
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	6,5	11,4	8,8	5,1	7,2	0,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,8	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,8	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,8	22,8	39,4	42,0	44,4	54,7	40,5	31,0	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	5,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,0	6,3	6,6	7,3	7,8	7,0	3,8	4,9	3,5	0,8	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	10,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-2,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,6	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,0	2,9	3,1	1,1	10,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	10,6	11,7	8,7
одежда	3,0	3,3	-6,8	-1,8	-8,2	-2,6	2,6	1,3	-3,2	16,0	1,8	6,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	8,7	15,3	11,3	6,9	6,6	14,9	2,3	1,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,9	8,5	8,6	2,8	5,5	16,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,0	10,0	17,4	12,1	18,4	10,3	8,9	6,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,0	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,8	16,8	8,3	-8,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,8	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-4,6	-6,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IV кв.21	IV кв.21 / IV кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	ноя.21	окт. 21	IIIкв.21	IIкв.21	Iкв.21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	6,4	19,4	3,7	26,7	9,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	8,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	0,4	-0,1	39,4	29,8
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,6	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,5	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,6	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	3,1	-2,6	-3,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	9,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-15,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	6,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,4	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	59,2	3,0	19,6	16,0	16,3	2,7	9,6
автотранспортные средства и полуприцепы	13,8	0,0	-7,6	0,2	2,8	17,6	-7,6	-17,2	0,3	72,3	16,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-6,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	8,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,6	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,0	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	6,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-3,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,6	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 5.

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв.21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв.21	Iкв.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,0
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,6	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,8	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредиты экономике	16,2	15,2	16,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,6	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,0	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf)

О динамике промышленного производства. Январь 2022 года.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно).

Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).

В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.

Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в

условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек. 21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,9	7,6	**6,0**	**6,6**	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	**9,0**	**7,5**	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,0	3,1	6,1	5,5	11,4	6,8	5,1	7,2	0,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	6,6	7,0	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,5	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-16,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	64,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	**3,6**	**10,8**	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	6,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,6	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	6,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	6,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,8	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	6,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,8	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,8	16,8	8,3	-6,8	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек. 21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	18,9	5,6	5,5	4,3	8,6	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,8	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,6	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,9	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,8	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,8	27,2	-8,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,9	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,6	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,6	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,6	-7,6	25,6	-1,6	19,9	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-6,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	3,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,6	-1,6	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,9	4,0	8,5	**7,8**	**7,8**	**8,3**	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,6	16,3	8,9	21,9	9,6	24,6	10,1	7,0	**13,7**	**29,5**	**12,6**	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - декабря 2021 года (данные за январь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - декабря 2021 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - декабря 2021 года

Наименование показателя	декабрь 2021 г.	В % к		Январь-декабрь 2021 г. в % к январю-декабрю 2020 г	Справочно		
		декабрю 2020 года	ноябрю 2021 года		декабрь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к ноябрю 2020 г.	январь - декабрь 2020 г. в % к январю - декабрю 2019 г
Индекс промышленного производства[1)]	x	108,8	119,2	117,0	133,1[2)]	133,4[2)]	109,7[2)]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	998,8	103,9	77,3	107,2	100,1[2)]	92,3[2)]	95,4[2)]
обрабатывающие производства	450702,8	126,5	126,6	126,3	122,8[2)]	121,2[2)]	108,7[2)]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	38051,5	108,7	125,8	111,4	114,4[2)]	118,4[2)]	102,9[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12329,2	152,9	103,5	149,9	96,2[2)]	101,6[2)]	107,5[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	84275,5	931	124,1	90,6	100,6[3)]	114,5[3)]	106,3[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)]	526,2	23,8	110,2	101,9	134,7	102,5	101,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	335335,3	107,3	120,7	112,0	101,9	116,4	100,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	11502,0	118,8	110,3	118,5	80,7	106,9	76,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	58739,7	111,6	105,6	126,5	98,3	110,4	84,6
Индекс потребительских цен, %	x	109,8	100,7	107,5	104,7	101,1	102,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	23049	17,2	78,9	69,7	595,2	96,8	463,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[5)]							
номинальная, рублей	64624,0	116,1	101,2	110,6	101,6	96,7	101,5
реальная	x	105,4	99,9	103,1	97,8	96,0	99,0

[1)] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

[2)] Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

[3)] Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

[4)] С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

[5)] Данные приведены за ноябрь 2021 г., ноябрь 2021 г. к ноябрю 2020 г., ноябрь 2021 г. к октябрю 2021 г., январь - ноябрь 2021 г. к январю - ноябрю 2020 г., ноябрь 2020 г. к ноябрю 2019 г., ноябрь 2020 г. к октябрю 2020 г., январь - ноябрь 2020 г. к январю - ноябрю 2019 г.

Источник: 1. https://mosstat.gks.ru/folder/66241 (https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-декабре%202021%20года».pdf

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два

базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участок (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности

ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

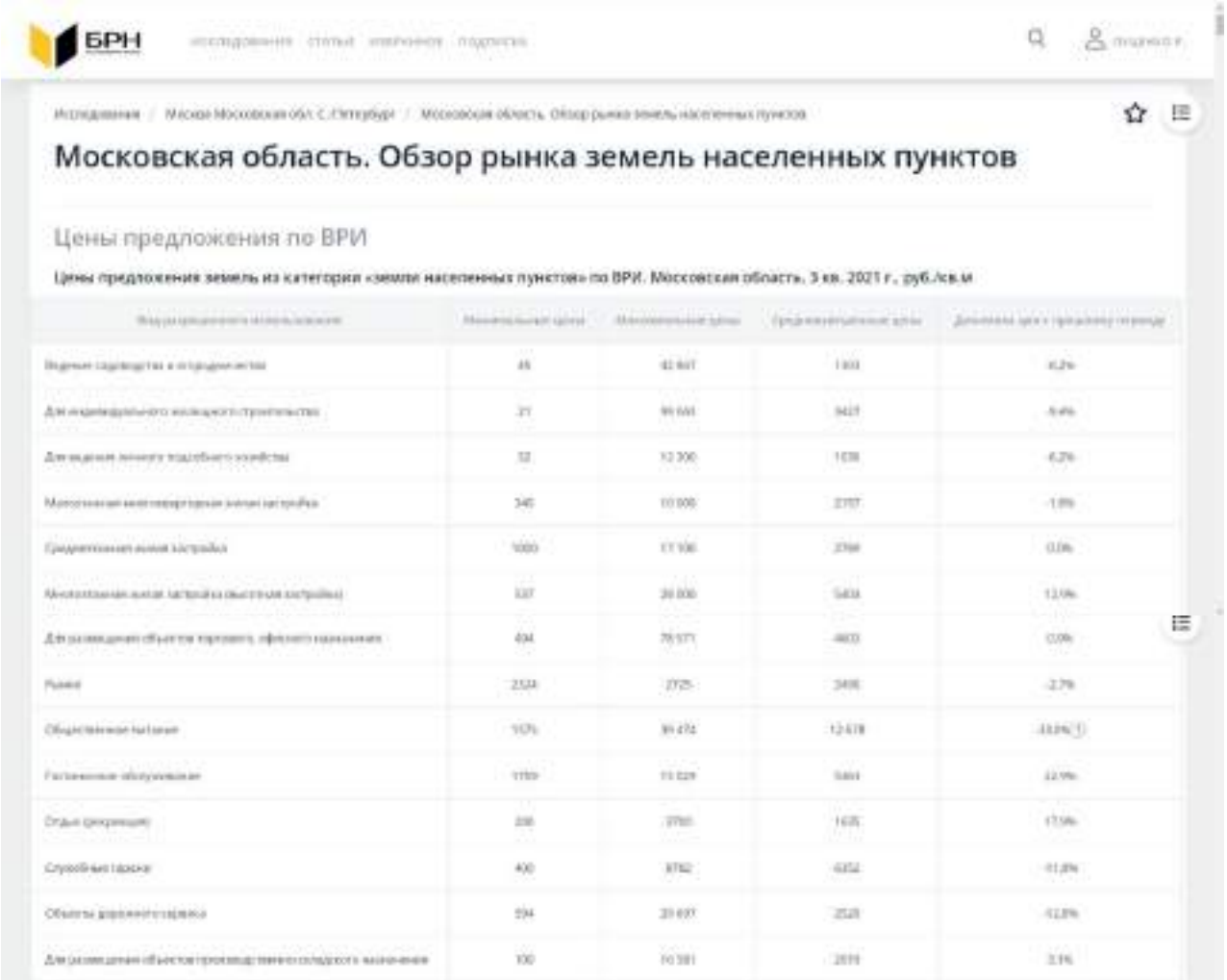
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

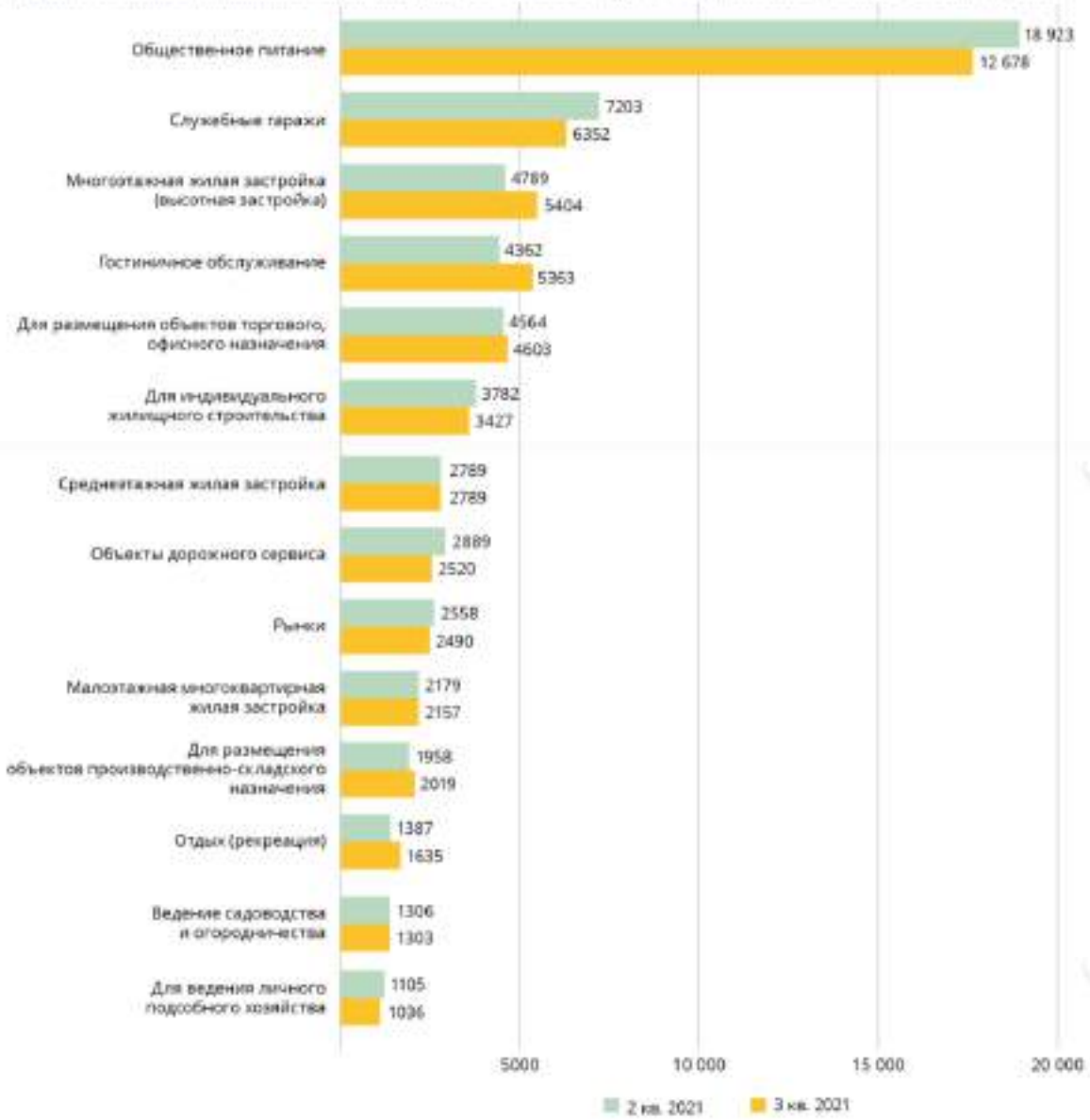
В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно).

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам III квартала 2021 года (по состоянию на дату оценки данные за IV квартал 2021 г. не опубликованы), проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html.

Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 2 - 3 кв. 2021 г., руб./кв.м



Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
Богородский г.о.	911	12%	1168	-2%	1177	34%
Волоколамский г.о.	426	4%	723	-16%	671	4%
г.о. Балашиха	4590	-2%	4143	17%	6054	11%
г.о. Бронницы	702	-14%	872	28%	1253	44%
г.о. Воскресенск	478	20%	453	-9%	680	-1%
г.о. Дмитровский	1540	1%	3601	-1%	-	-
г.о. Домодедово	1610	12%	1168	11%	1868	12%
г.о. Дубна	939	22%	1607	-17%	1080	-19%
г.о. Егорьевск	408	19%	916	29%	466	21%
г.о. Жуковский	2112	1%	2463	28%	-	-
г.о. Зарайск	138	13%	483	24%	382	32%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Ивантеевка	2704	6%	3462	8%	-	-
г.о. Истра	2181	27%	3878	1%	2134	4%
г.о. Кашира	327	-19%	401	28%	288	-10%
г.о. Клин	478	9%	532	6%	540	29%
г.о. Королев	9667	23%	6342	-15%	-	-
г.о. Котельники	-	-	7900	21%	-	-
г.о. Красногорск	1282	9%	1121	-43% !	-	-
г.о. Краснознаменск	9536	10%	8334	27%	5289	6%
г.о. Лобня	2660	22%	3202	1%	1283	н/д
г.о. Лосино-Петровский	-	-	1928	16%	-	-
г.о. Лотошино	292	н/д	347	-20%	481	9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Луховицы	-	-	974	22%	358	30%
г.о. Лыткарино	2188	-12%	3414	-2%	-	-
г.о. Люберцы	4547	9%	3467	-20%	-	-
г.о. Мытищи	4271	15%	5704	-3%	4179	54% !
г.о. Озеры	271	-11%	710	9%	407	13%
г.о. Павловский Посад	516	-24%	1647	13%	688	19%
г.о. Подольск	3461	10%	3908	23%	3323	26%
г.о. Протвино	454	22%	357	23%	710	0%
г.о. Пушкино	415	23%	351	-4%	189	12%
г.о. Серебряные Пруды	187	15%	208	27%	233	5%
г.о. Серпухов	414	8%	501	-10%	672	17%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Солнечногорск	1386	2%	2052	18%	1417	6%
г.о. Ступино	454	-21%	1882	28%	631	30%
г.о. Фрязино	-	-	1460	-27%	-	-
г.о. Химки	4684	18%	9744	1%	-	-
г.о. Черноголовка	-	-	947	5%	1253	-2%
г.о. Чехов	825	8%	1168	13%	888	25%
г.о. Шатура	158	-18%	207	-18%	190	29%
г.о. Шаховская	321	29.6%	267	-18%	200	34%

г.о. Щёлково	967	17%	1287	14%	1267	19%
г.о. Электросталь	471	24%	631	22%	-	-
г.о. Электросталь	624	1%	959	18%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
Дмитровский г.о.	509	72%	1403	-27%	748	-20%
ЗАТО Власиха	-	-	17 404	н/д	-	-
Коломенский г.о.	488	10%	532	1%	247	19%
Ленинский г.о.	896	19%	2 516	-28%	1 891	11%
Можайский г.о.	489	15%	404	-7%	455	12%
Наро-Фоминский г.о.	1 000	20%	1 818	-15%	1 484	21%
Одинцовский г.о.	1 532	27%	11 607	22%	1 548	-9%
Орехово-Зуевский г.о.	201	6%	737	0%	523	10%
Пушкинский г.о.	1 319	23%	2 191	74%	2 315	25%
Раменский г.о.	821	-6%	1 180	-18%	1 423	15%
Рузский г.о.	616	1%	1 379	29%	686	-3%
Сергиево-Посадский г.о.	428	3%	675	24%	582	10%
Талдомский г.о.	407	2%	370	-7%	272	-11%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Минимальная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Индивидуальная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
Богородский г.о.	201	н/д	-	-	3 687	28%
Волоколамский г.о.	-	-	1 000	0%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	17 667	46%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	1 701	-34%	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Многоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Ивантеевка	-	-	-	-	2559	н/д
г.о. Истра	3022	-17%	-	-	1443	0%
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	1252	н/д
г.о. Королев	10 000	44% (1)	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	436 486	26%	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Многоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	-	-	-	-	5000	21%
г.о. Мытищи	1646	12%	-	-	-	-
г.о. Озеры	-	-	-	-	-	-
г.о. Орехово-Зуево	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	825	9%	-	-	-	-
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пущино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиев	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Многоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Солнечногорск	1575	19%	-	-	5474	0%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	17 100	9%	6748	н/д
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-

г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щёлково	-	-	-	-	-	-
г.о. Электростальск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
Дмитровский г.о.	1275	-15%	-	-	-	-
ЗАТО Власиха	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	5268	8%	-	-	5688	н/д
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1617	-2%	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	5774	-21%	-	-	18 750	0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	4000	0%
Пушкинский г.о.	2990	30% ↑	-	-	23 000	0%
Раменский г.о.	374	н/д	-	-	3833	4%
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисов и обслуживания		Рынки		Общественное питание		Развлечения и обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
Богородский г.о.	3217	22%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	3000	24%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	11 475	19%	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	3132	-15%	-	-	-	-	3333	-29%
г.о. Дубна	3962	-18%	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	16 342	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	11 724	1%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	3804	-13%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	2315	16%	-	-	15 [illegible]	9%	-	-
г.о. Коломна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	12 481	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	14 011	-4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лобня	1000	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	19 [illegible]	131%	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	6262	[illegible]	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищи	4753	-22%	-	-	-	-	-	-
г.о. Озеры	[illegible]	н/д	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Первомайский Посад	6240	-12%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	4771	-23%	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	[illegible]	9%	-	-	-	-	[illegible]	н/д
г.о. Солнечногорск	2720	-23%	2720	0%	2500	8%	-	-
г.о. Сергиев	3333	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	3010	14%	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	2422	-5%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	3588	-1%	-	-	-	-	3374	5%
Коломенский г.о.	12 162	-9%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	6262	-1%	-	-	-	-	-	-
Можайский г.о.	2200	1%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	2794	23%	-	-	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	12 [illegible]	3%	-	-	34 [illegible]	9%	15 [illegible]	0%
Орехово-Зуевский г.о.	1000	-24%	-	-	1375	н/д	-	-

Пушкинский г.о.	1000	-8%	-	-	-	-	5344	6%
Раменский г.о.	1000	-19%	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	1000	16%	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	1000	-28%	2124	0%	-	-	7000	-27%
Талдомский г.о.	1000	49%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущем периоде
Богородский г.о.	-	-	-	-	787	-2%	1126	-15%
Волоколамский г.о.	2456	3%	-	-	-	-	579	0%
г.о. Балашиха	1304	3%	7687	0%	29 837	42%	4543	-28%
г.о. Воскресенск	-	-	1535	0%	-	-	582	28%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	8383	-23%
г.о. Домодедово	3836	н/д	-	-	2209	8%	2197	0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	426	0%	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	1987	н/д	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	-	-	3230	-12%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущем периоде
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	802	3%
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	502	-25%
г.о. Коломна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	11 326	0%
г.о. Красногорск	-	-	619%	н/д	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	1443	-47%
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	400	29%
г.о. Люберцы	-	-	-	-	-	-	2130	19%
г.о. Мытищи	1562	8%	-	-	-	-	2229	-28%
г.о. Озеры	-	-	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты розничного сервиса		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Павлово-Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	8782	0%	-	-	2209	11%
г.о. Серпухов	469	0%	-	-	-	-	330	-1%
г.о. Солнечногорск	-	-	-	-	1312	-40%	553	-28%
г.о. Сергиев	-	-	-	-	-	-	559	-20%
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	4047	12%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-	612	-23%
г.о. Щелково	-	-	-	-	6604	4%	1026	12%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальные образования	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты розничного сервиса		Для размещения объектов производственного назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	-	-	-	-	-	-	1389	-14%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	544	7%
Ленинский г.о.	3700	3%	-	-	5377	5%	3240	23%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	369	9%
Мира-Фоменский г.о.	-	-	-	-	-	-	1780	6%
Одинцовский г.о.	-	-	5384	0%	-	-	5210	-6%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	2381	143
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	11 379	н/д	3371	2%
Раменский г.о.	-	-	2750	н/д	-	-	1173	-28%
Рузский г.о.	1800	0%	-	-	5800	н/д	1190	28%
Сергиево-Посадский г.о.	909	0%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
>5	2208	-15%	4230	21%	2507	-23%
>5 и ≤10	1539	4%	1807	5%	1408	11%
>10 и ≤15	1305	-13%	1865	1%	1048	-5%
>15 и ≤30	1801	27%	4755	28%	785	-14%
>30 и ≤50	2841	4%	13 353	26%	1373	3%
>50 и ≤100	2396	-27%	14 524	25%	1343	2%
>100 и ≤300	472	3%	5442	14%	940	7%

>300 до 500	999	6%	2403	17%	87	-26%
>500 до 1000	521	-31%	1407	-23%	-	-
>1000	1211	83% (1)	992	-24%	2907	(2)

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка высотной застройки	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
до 5	1740	н/д	-	-	-	-
>5 до 10	3105	5%	-	-	3800	н/д
>10 до 15	3041	(1)	-	-	-	-
>15 до 30	5254	27%	-	-	11 299	14%
>30 до 50	4213	1%	17 166	0%	-	-
>50 до 100	7361	25% (2)	-	-	11 002	59% (4)
>100 до 300	4546	28%	-	-	5703	19%
>300 до 500	5886	-64% (3)	9000	0%	8097	5%
>500 до 1000	2606	11%	-	-	2309	-72% (5)
>1000	1299	20%	-	-	9717	-22%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. 3 кв 2021 г., руб./кв.м

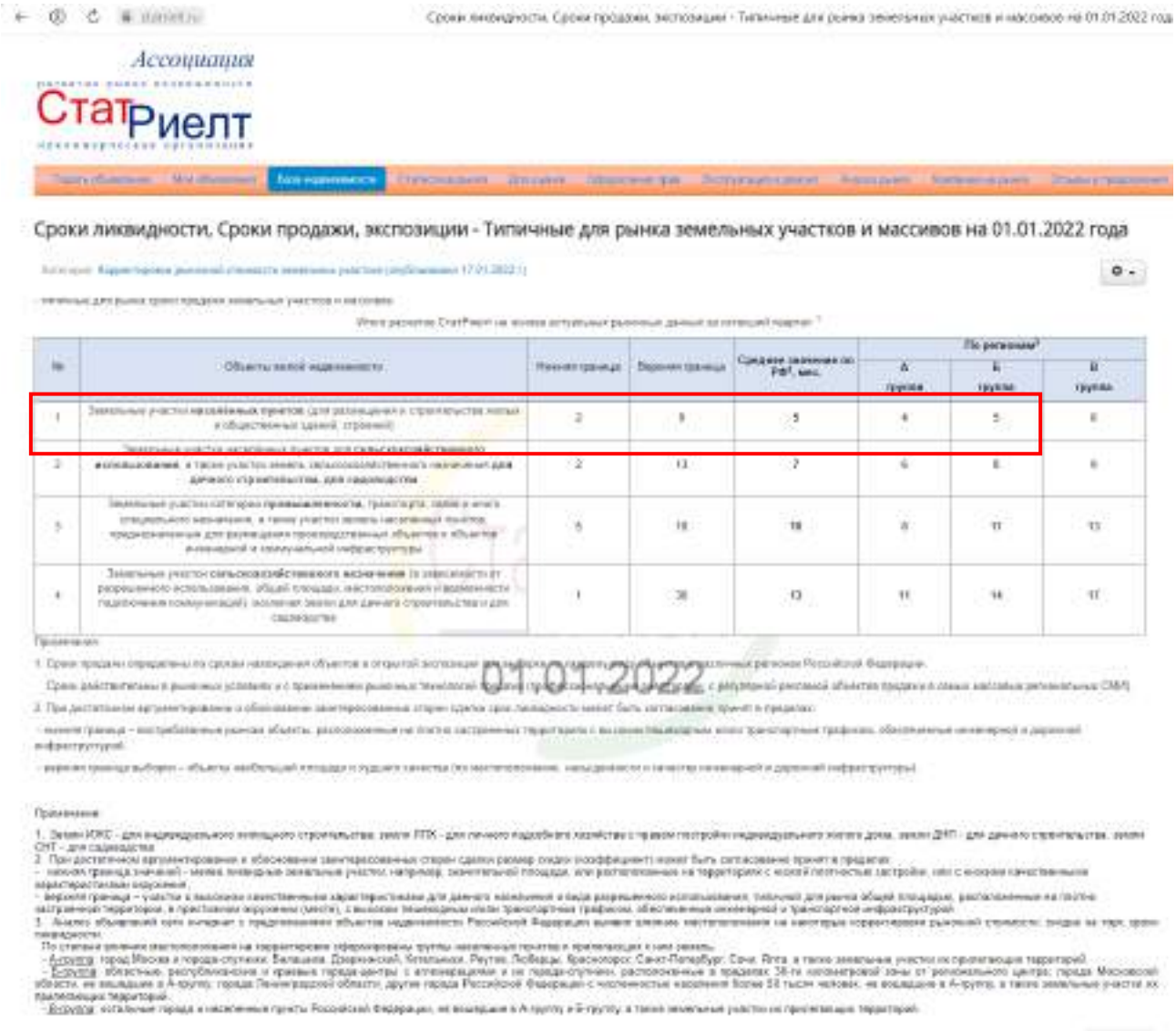
Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
до 5	12 982	-1%	-	-	10 806	0%	-	-
>5 до 10	9484	29%	-	-	-	-	-	-
>10 до 15	5888	-13%	-	-	-	-	6130	10%
>15 до 30	6025	-24%	2324	1%	12 636	-44% (2)	7637	25%
>30 до 50	4817	18%	2725	0%	-	-	-	-
>50 до 100	7315	24%	-	-	-	-	1750	0%
>100 до 300	7085	24%	-	-	-	-	5344	25%
>300 до 500	2006	-14%	-	-	-	-	-	-
>500 до 1000	1884	-59% (7)	-	-	-	-	-	-
>1000	3140	-6%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. 3 кв 2021 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов промышленности, складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
до 5	-	-	-	-	7581	16%	-	-
>5 до 10	8700	-8%	-	-	7023	52% (2)	2481	-2%
>10 до 15	-	-	-	-	-	-	3130	-14%
>15 до 30	-	-	3750	-38% (1)	4040	-13%	3888	4%
>30 до 50	-	-	-	-	11 240	48% (3)	3121	13%

Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html

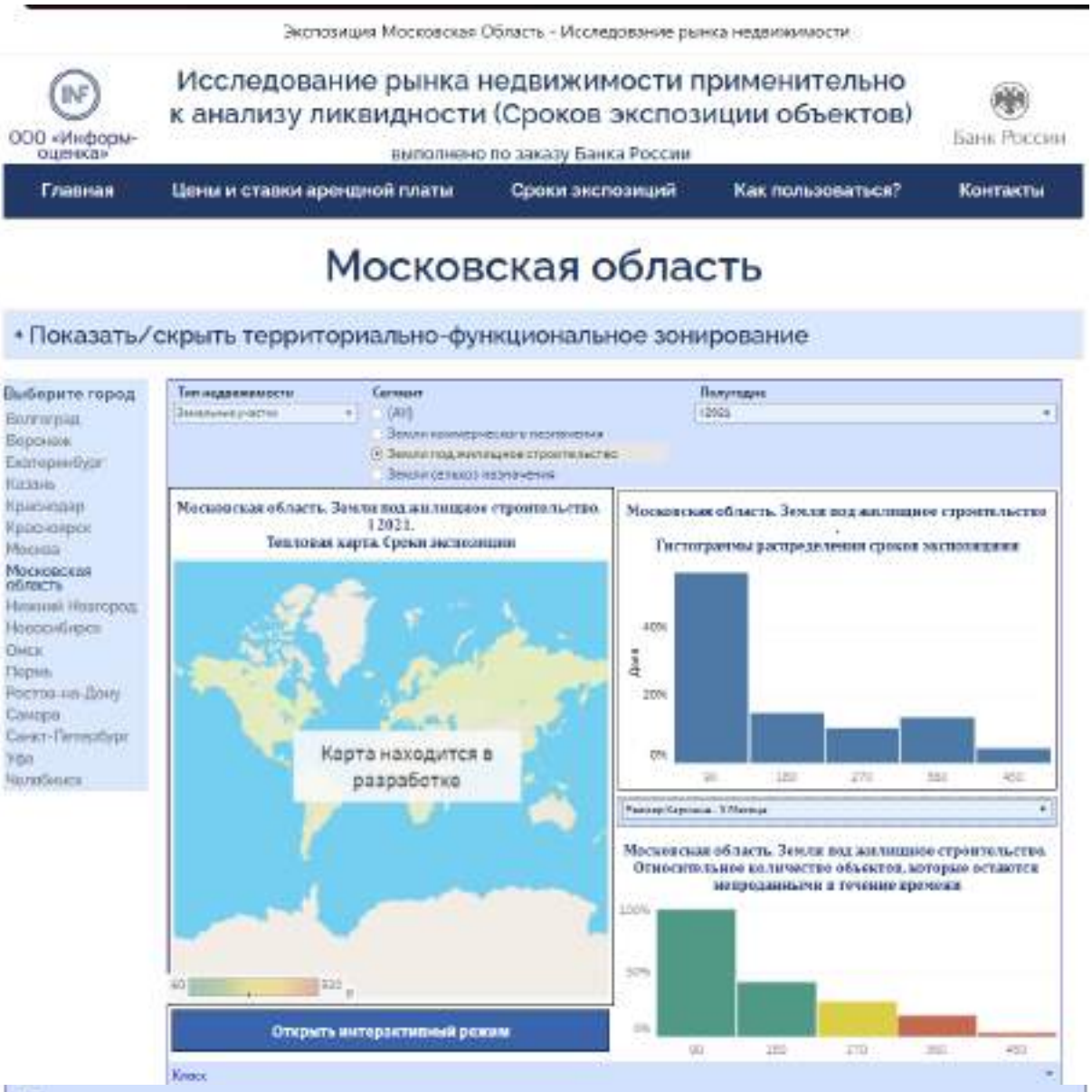
Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены на рис. 7.



Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Московской области по итогам I полугодия 2021 г. представлены на рис. 8.



Класс
(All)
Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой этажности
Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)/дачное некоммерческое партнерство (ДНП). Внутри поселков

Московская область. Земли под жилищное строительство. Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Типовой срок экспозиции, 12021, дней

		Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	
		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областные центры, столицы республик, города федерального значения
Вид права - долгосрочная аренда	<50 сот.	210	180
	50-80 сот.	210	180
	>80 сот.	210	180
Вид права - собственность	<50 сот.	180	150
	50-80 сот.	180	150
	>80 сот.	180	150

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Московской области по итогам I полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 5 до 6 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[2]

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира 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.

Российская Федерация 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 самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

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 положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует 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,

[2] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf

существенное улучшение качества дорожной сети.

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

Тенденции на рынке недвижимости

1. 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 ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. 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,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- 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 других дорогостоящих товаров), 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 неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «…устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «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 возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени»,— отмечает Николаев.

Источник: 1. https://www.kommersant.ru/doc/4275910

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов

рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	
разрешенное использование объекта	
	Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	в непосредственной (максимальной) близости от местоположения объекта (объектов) оценки
типовая территориальная зона в пределах региона	не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	от 15 до 30 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В

качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета и данные Заказчика оценки.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа и заключенные Договора купли-продажи (ДКП) (сделки).

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 2	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 3	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 4	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 5	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 6	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 7	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 8	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 10	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 11	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 12	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 13	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 14	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Выбор всех объектов анализа с категорией объекта: земли сельскохозяйственного назначения и видом разрешенного использования, указанным в таблице выше, обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, данное сочетание категории и вида разрешенного использования, в соответствии с данными представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, классифицируется как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Сочетание категории объекта: земли населенных пунктов и вида разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства оцениваемых объектов, в соответствии с данными представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, также классифицируется как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Подтверждение информации представлено ниже:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 2	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 3	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 4	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 5	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 6	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 7	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 8	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 9	Московская область, городской округ Щёлково, поселок Краснознаменский, территория Живописная-1, земельный участок 87
Объект 10	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский
Объект 11	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский
Объект 12	Московская область, р-н Щелковский, п. Образцово
Объект 13	Московская область, р-н Щелковский, д. Большие Жеребцы
Объект 14	Московская область, р-н Щелковский, д. Серково, СНТ Железнодорожник

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 18 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 19 км от МКАД
Объект 10	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 18 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 15 км от МКАД
Объект 13	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 15 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 11 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 2	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 3	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 4	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 5	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 6	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 7	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 8	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 9	619,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 10	990,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 11	1 380,0	электричество	ровный	правильная
Объект 12	1 700,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 13	540,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 14	800,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 2	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 3	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 4	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 5	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 6	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 7	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 8	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 9	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 10	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 11	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Объект анализа	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Объект 1	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 2	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 3	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 4	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 5	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 6	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 7	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 8	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 9	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	в наличии	нет	нет
Объект 10	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 11	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 12	в наличии	нет	в наличии	нет
Объект 13	в наличии	в наличии	в наличии	нет
Объект 14	в наличии	нет	в наличии	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения/сделки объекта анализа, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	925 000	1 850	сделка
Объект 2	925 000	1 850	сделка
Объект 3	925 000	1 850	сделка
Объект 4	925 000	1 850	сделка
Объект 5	925 000	1 850	сделка
Объект 6	925 000	1 850	сделка
Объект 7	925 000	1 850	сделка
Объект 8	1 990 000	3 980	предложение
Объект 9	2 999 999	4 847	предложение
Объект 10	3 000 000	3 030	предложение
Объект 11	3 450 000	2 500	предложение
Объект 12	3 900 000	2 294	предложение
Объект 13	2 000 000	3 704	предложение
Объект 14	2 350 000	2 938	предложение
	мин	1 850	
	макс	4 847	
	среднее	2 589	
	медиана	2 072	
	стандартное отклонение	981	

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже и сделок земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 850 руб./кв. м до 4 847 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса

относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 25).

Таблица 25.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. http://www.ocenchik.ru/docs/268.html.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n),$$

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в

модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 1 = 5 - 8 наблюдений, т.е.:

$$V_{выборки} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта, сделка	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения*			
- разрешенное использование объекта	*для личного подсобного хозяйства*	*указано в табл. 16*			
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	***земельные участки под ИЖС (за исключением ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, которые представляют собой внутренние проезды и дороги)***	***земельные участки под ИЖС***	***Отличий нет, корректировка не требуется, за исключением ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги***	***Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно***	***1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору требуется только для ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги***
Местоположение:					
- адрес объекта	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на*	*указан в табл. 17*	*Отличия не существенные, корректировка не требуется.*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
	поле № 21			невозможно	
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	20	указано в табл. 18	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 500 4 459	от 500 до 1 700	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	указано в табл. 19	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	правильная (за исключение ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927, который представляет собой дорогу)	правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется (за исключением ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927. Корректировку по данному фактору целесообразно совместить с корректировкой на разрешенное использование)
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных	есть	есть	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
дорог			*требуется*	*исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*указано в табл. 22*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	*нет*	*нет, в наличии*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	*нет*	*указано в табл. 23*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- наличие системы освещения территории	*нет*	*указано в табл. 23*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- наличие охраны территории	*нет*	*указано в табл. 23*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 26 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- вид использования только для земельных участков с кадастровыми номерами 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги.
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики);
- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (другие характеристики);
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором (другие характеристики);
- наличие системы освещения территории (другие характеристики).

При этом исследование влияния[3] ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 14 оферт. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов)

[3]

Степень связи по таблице Чеддока	Значение коэффициента корреляции:
слабая	от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
умеренная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
заметная	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
весьма высокая	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (0,04).

Таким образом, такой элемент сравнения (ценообразующий фактор) объектов, как:

- площадь объекта (физическая характеристика)

не оказывает существенного влияния на удельную цену объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

9.1. *Элемент сравнения – передаваемые имущественные права*

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МКС			
Отношение удельной цены земельных участков под МКС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под МКС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79	0,81
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	[illegible]	11,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МКЖС	9,7%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,2%	7,2%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3%	15,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,6%	15,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7%	15,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2%	15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8%	13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,9%	12,8%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,3%	19,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3%	20,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,5%	9,8%	19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1%	19,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под МЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3%	12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0%	14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3%	14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%	14,7%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,7%	5,2%	12,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	4,7%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	4,7%	11,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,4%	5,1%	11,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

Скидки на цены предложений на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	9,6%	17,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,4%	10,9%	17,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,2%	10,4%	18,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	9,2%	17,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,6%	14,[illegible]
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,7%	15,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3%	14,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,5%	14,1%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,6%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,3%	9,8%	16,7%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3%	16,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,2%	15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1%	15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,3%	9,8%	16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9%	15,8%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,2%	14,7%
2	Санкт-Петербург	–	–	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9%	13,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,7%	13,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6%	13,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,9%	8,4%	15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1%	13,9%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,6%	13,0%	22,2%
2	Санкт-Петербург	–	–	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,6%	19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,2%	19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,6%	11,7%	19,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	13,0%	21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%	20,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 4.1. Земельные участки под МЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,9%	9,3%	14,4%
2	Санкт-Петербург	–	–	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,9%	8,6%	15,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,8%	14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	8,9%	15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6%	14,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,1%	14,9%
2	Санкт-Петербург	–	–	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,9%	7,1%	12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,2%	12,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,9%	13,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	8,1%	14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6%	12,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,1%	12,0%	20,3%
2	Санкт-Петербург	–	–	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2%	18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,8%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	11,0%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	11,7%	19,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	11,6%	17,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	–	–	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,1%	9,7%	16,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,6%	14,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6% (4,5%)	5-9% (7%)	5-8% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	9-13% (11%)
г. Москва в ноябре 2021 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	3-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	**3,1**	**5,5**	**4,6**	**8,0**	**4,6**	**8,6**	**5,9**	**9,7**	**9,9**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	**3,8**	**6,7**	**4,9**	**8,5**	**5,0**	**8,5**	**6,1**	**10,4**	**10,7**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

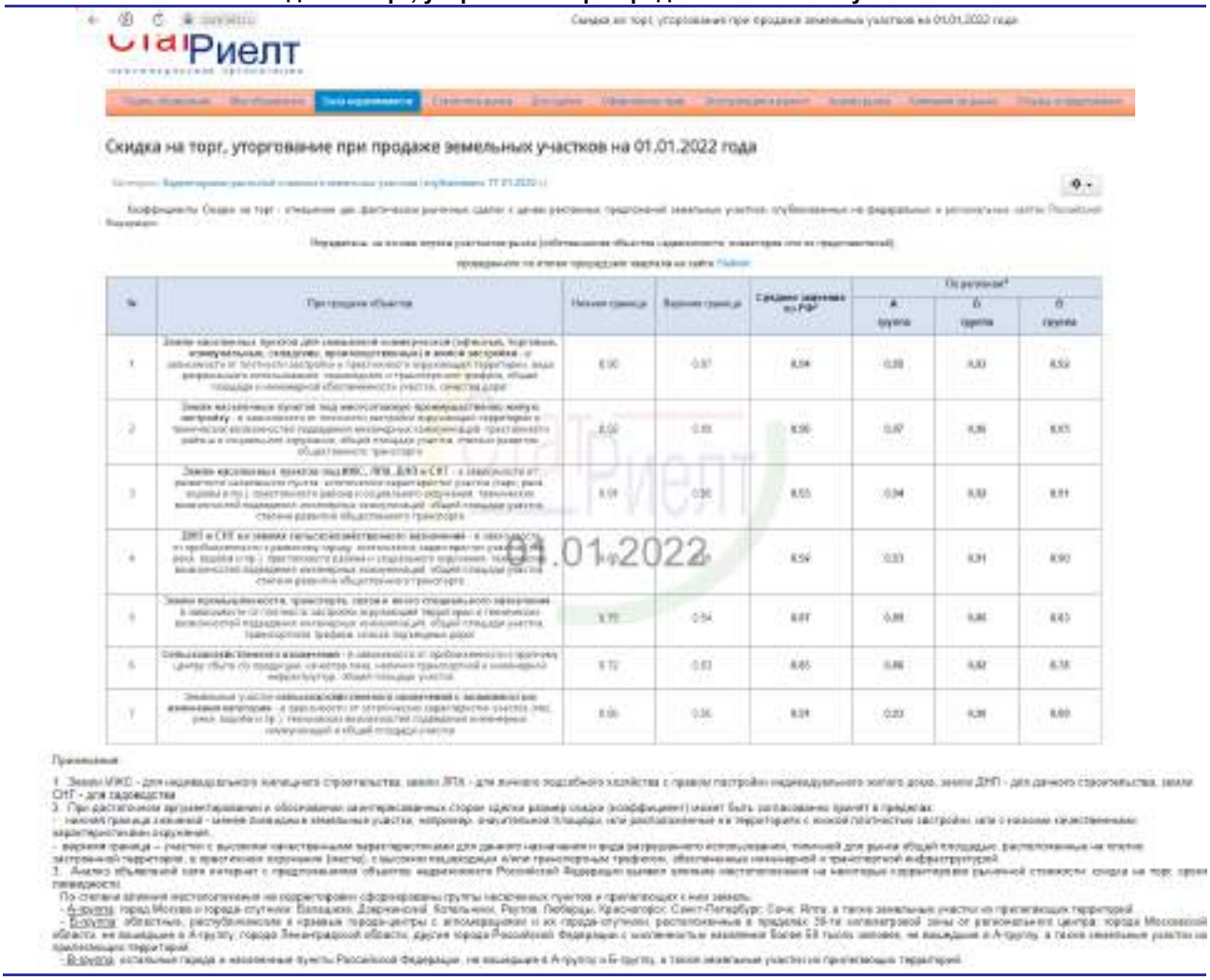
Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 31).

Таблица 31.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков



Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,51
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

Материалы коэффициентов

Таблица 16

Индустриальная застройка		Аналог I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
	II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,65
	III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Таблица 17

Офисно-торговая застройка		Аналог I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

Таблица 18

Жилая застройка		Аналог I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Таблица 19

Под объекты рекреации		Аналог I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
	II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
	III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
	V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	0,67	0,65	0,69
Под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	0,66	0,64	0,68

Материалы коэффициентов

Таблица 64

Индустриальная застройка		Аналог I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,16	1,25	1,39	1,30	1,39
	II	0,86	1,00	1,08	1,15	1,12	1,19
	III	0,80	0,93	1,00	1,07	1,04	1,11
	IV	0,72	0,87	0,94	1,00	0,97	1,03
	V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
	VI	0,72	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Таблица 65

Офисно-торговая застройка		Аналог I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,14	1,30	1,30	1,30	1,49
	II	0,88	1,00	1,14	1,21	1,14	1,31
	III	0,77	0,88	1,00	1,06	1,00	1,15
	IV	0,73	0,83	0,95	1,00	0,95	1,09
	V	0,77	0,88	1,00	1,05	1,00	1,15
	VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,87	1,00

Таблица 66

Жилая застройка		Аналог I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,14	1,39	1,32	1,27	1,52
	II	0,88	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
	III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
	IV	0,76	0,86	1,05	1,00	0,96	1,15
	V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
	VI	0,66	0,75	0,92	0,87	0,84	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; рельеф объекта; форма объекта.

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,62	1,79	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17	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

Таблица 33

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,58
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,58	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

[7] корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Таблица 35

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,35	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью[6]

Таблица 36

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,26	1,40	1,45
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

[6] корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категории городов)

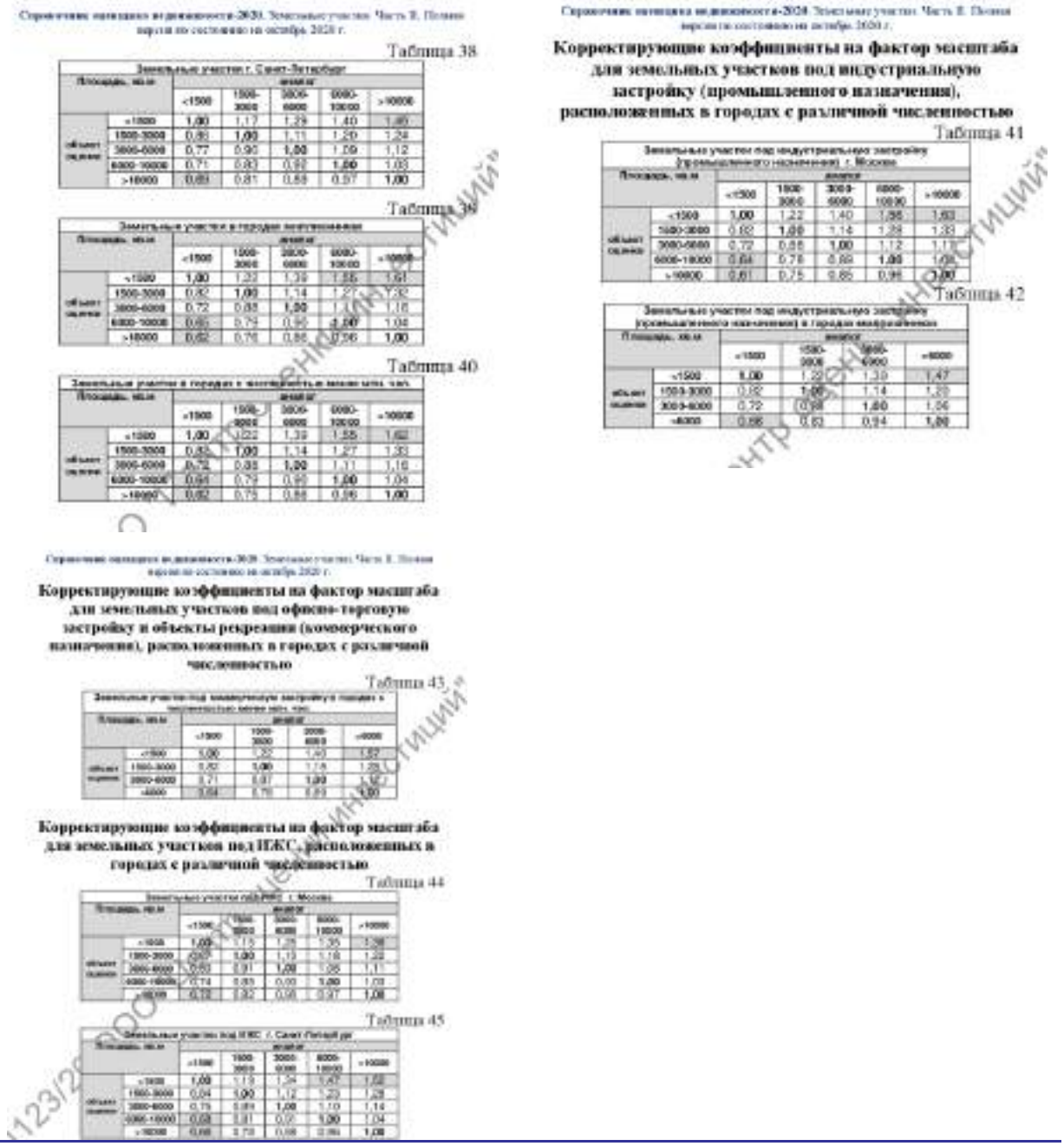


Таблица 38

Таблица 39

Таблица 40

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 43

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под ПЖС, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 44

Таблица 45

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 41

Таблица 42

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Наличие коммуникаций

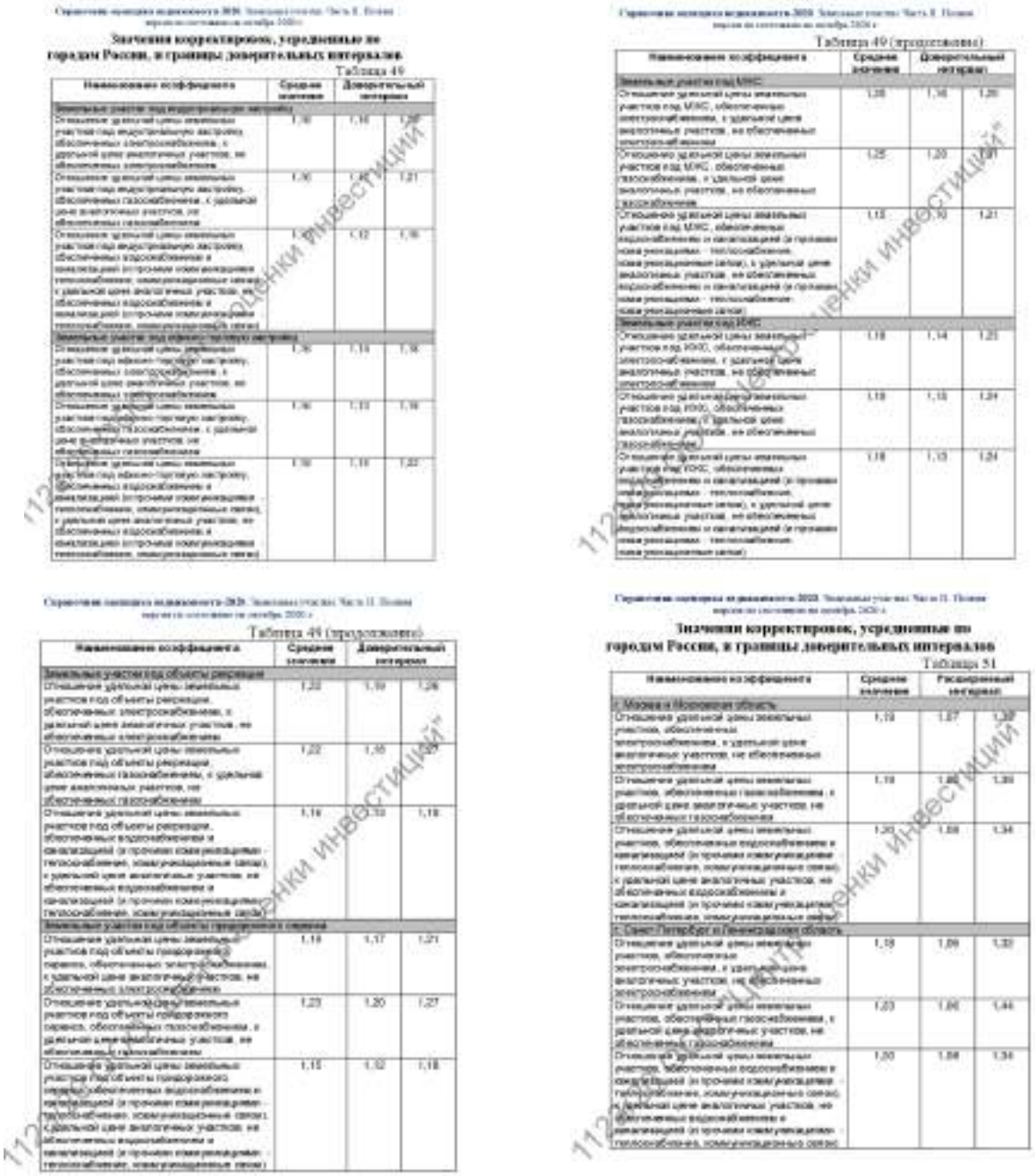
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 35 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций



Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 49

Наименование коэффициента	Средние значения	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,30	1,16	1,45
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,30	1,40	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,30	1,12	1,46
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,30	1,14	1,48
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,30	1,13	1,48
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,30	1,18	1,42

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Средние значения	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,28	1,16	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,25	1,20	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,10	1,21
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,13	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,13	1,24

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Средние значения	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,19	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,15	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,13	1,18
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,12	1,18

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 51

Наименование коэффициента	Средние значения	Расширенный интервал	
г. Москва и Московская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,27	1,38
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,40	1,30
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,30	1,08	1,34
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,09	1,30
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,06	1,44
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,20	1,08	1,34

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга) и соответствующие регионы			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,10	1,37
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,07	1,45
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммуникационным тепло), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммуникационным тепло)	1,28	1,00	1,34
города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,28	1,03	1,46
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммуникационным тепло), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммуникационным тепло)	1,22	1,10	1,37

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах по различным категориям городов.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 52

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-15%	-17%	-17%	-32%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-15%	-17%	-17%	-32%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-32%
	Э,Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	73%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Таблица 53

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-32%	-43%
	Э	18%	0%	-4%	2%	-19%	-17%	-19%	-32%
	Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	2%	-2%	0%	-17%	-15%	-19%	-31%
	Э,Г	45%	23%	19%	21%	0%	2%	-2%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	-2%	0%	-4%	-19%
	Г, В, К, Т, Комм	48%	25%	23%	23%	2%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	42%	45%	20%	23%	18%	0%

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в региона городов миллионников

Таблица 54

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%
	Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-19%	-33%
	Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
	В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-19%	-19%	-34%
	Э,Г	51%	24%	23%	26%	0%	3%	2%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	48%	23%	18%	22%	-3%	0%	2%	-19%
	Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	48%	51%	20%	24%	22%	0%

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 55

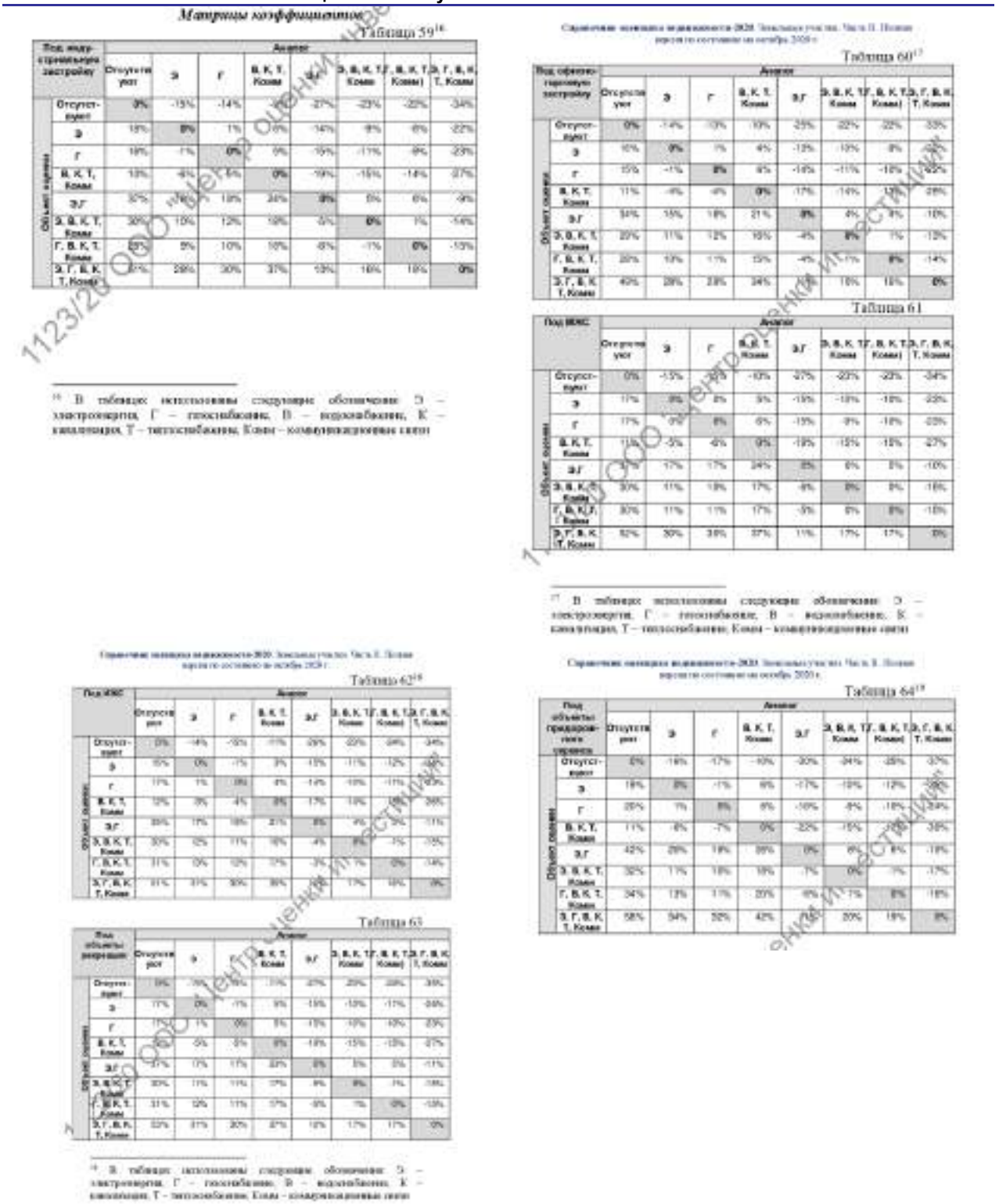
Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-45%
	Э	19%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-19%	-32%
	Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
	Э,Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
	Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	46%	44%	22%	20%	19%	0%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 36 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 36.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах



Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний

Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,28	1,26	1,32
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,19	1,13	1,25
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,14	1,11	1,16

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,28	1,14	1,39
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,19	1,06	1,31
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,24	1,12	1,36
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,14	1,05	1,24

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,08	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,30
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения.

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 38).

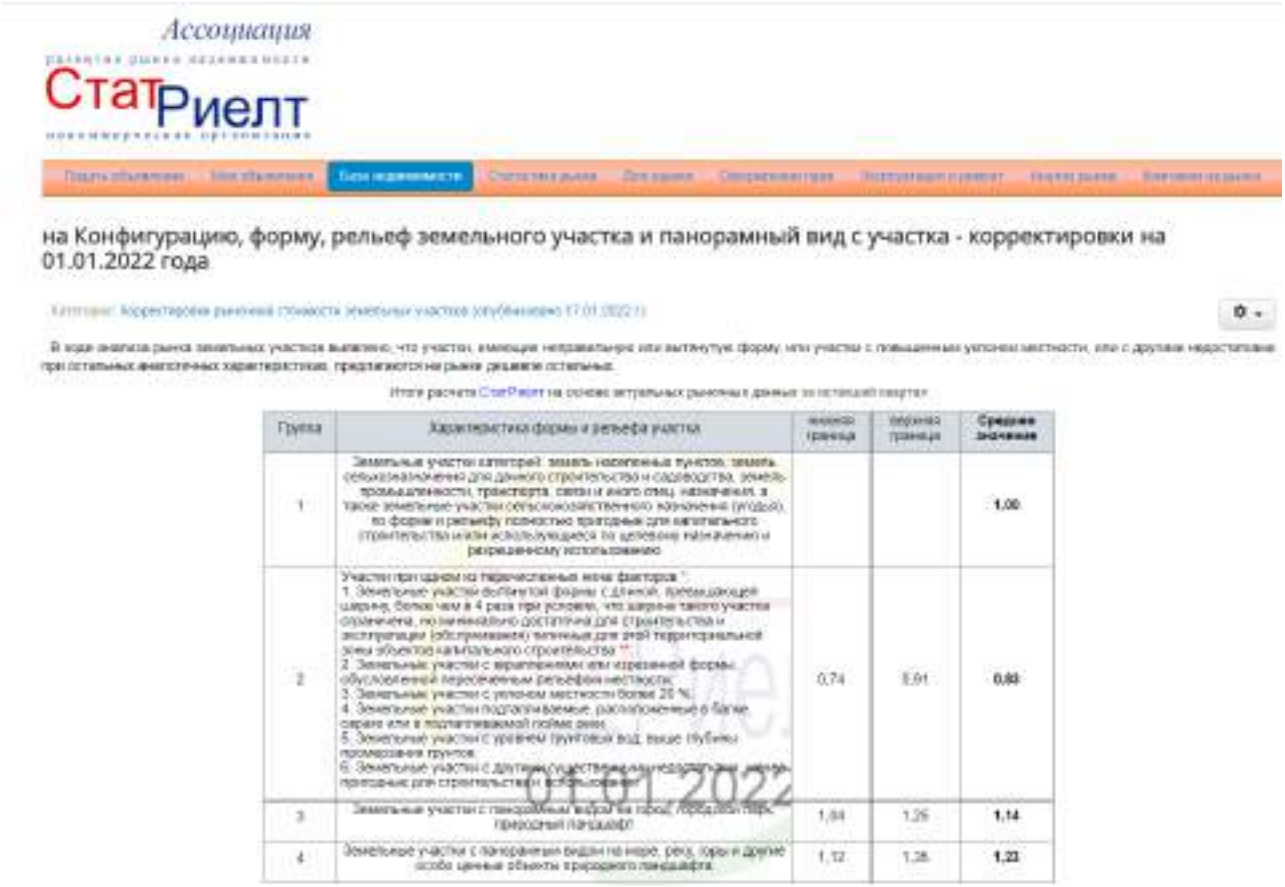
Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов *: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,35	1,23

Подтверждение информации



* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2695-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0.86	0.85	0.87
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0.87	0.86	0.88
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0.92	0.91	0.93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0.86	0.85	0.87
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0.82	0.81	0.83

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.85	0.81	0.88
2	Санкт-Петербург	0.89	0.86	0.90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.84	0.80	0.87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0.80	0.76	0.84

Таблица 112

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.90	0.86	0.93
2	Санкт-Петербург	0.92	0.88	0.95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.91	0.87	0.95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0.92	0.88	0.97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20	1,23
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22	1,28

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,16	1,31
2	Санкт-Петербург	--	--	--
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,77

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов*

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69	0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70	0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70	0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69	0,82

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,77	0,70	0,84
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69	0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70	0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69	0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости https://statrielt.ru/;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

СтатРиелт

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2022 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или связанные с ними (неосторенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадями, не ограждение, не освещение			1,90
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадями с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченный подъездом магистральной автодороги (между участком, либо собственной внутрихозяйственной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью), для участков производственного и складского назначения	1,06	1,21	1,13
6	Ограниченные по периметру заборами (в зависимости от материала и качества забора, бетонные или железобетонные)	1,10	1,25	1,17
7	Ограниченные по периметру деревянной или металлической заборами (в зависимость от материала и качества: сплошные, дощатым или листовым)	1,05	1,07	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, наличия элементов благоустройства.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным статистической обработки**, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85	0,90
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[16]

Таблица 104

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,87	0,82	0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79	0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81	0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	–		–

Таблица 105

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,78	0,74	0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	–	–	–
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78	0,90

[16] В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 5 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

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

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;

- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;

- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;

- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «индивидуальное жилищное строительство».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «индивидуальное жилищное строительство».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – ***земли населенных пунктов***, вид разрешенного использования – ***для личного подсобного хозяйства***.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «индивидуальное жилищное строительство», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительством	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	**4**	**1**

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» 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)».

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 (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Итоговая величина стоимости – 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.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату 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.

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 сравнительно 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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участок может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^{n}(C_{ec}^{i} + \sum_{j=1}^{m}\Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{оа}^{j})) * K_{i} \ ,$$

где:

C_{ec}^{i} - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^{m}\Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{оа}^{j})$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_{i} - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n) \ ,$$

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

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.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Согласование результатов оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов…»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 44.

Таблица 44.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – 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.

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 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.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В рамках настоящего отчета оцениваемые земельные участки были разделены на 4 группы:

1 группа – ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 500 кв. м;

2 группа – ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 кв. м;

3 группа – неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 000 кв. м;

4 группа – неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м.

Классификация диапазонов площади приведена в соответствии с данными, представленными в изданиях «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под

редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год» и «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год».

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Использовался принципа замещения.[4]

2. Соответствие объектов-аналогов критерию «местоположение».

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (групп земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости, относящихся к группе 1 и группе 4

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	925 000	500,0	1 850

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
   - категория объекта;
   - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:

[4] **Принцип замещения** гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

- адрес объекта;
- типовая территориальная зона в пределах региона;
- типовая территориальная зона в пределах города;
- удаление от МКАД;
- расположение внутри поселка.

8. Физические характеристики:
   - площадь;
   - наличие коммуникаций;
   - рельеф объекта;
   - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
   - уровень операционных расходов;
   - условия аренды;
   - состав арендаторов;
   - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
    - наличие подъездных дорог;
    - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
    - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности;
    - обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
    - наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
    - наличие системы освещения территории;
    - наличие охраны территории.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 1-4 и объектов-аналогов представлено в табл. 46-49.

Таблица 46.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 1 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	
- разрешенное использование	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	***земельные участки под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Местоположение:									
- адрес объекта	*Московская*	*Московская*	*Московская*	*Московская*	*Московская*	*Московская*	*Московская*	*Московская*	*Отличий нет,*

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
	область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие системы освещения территории	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 46 показывает, что объекты-аналоги полностью идентичны оцениваемым объектам, относящимся к данной группе.

Таблица 47.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 2 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	
- разрешенное использование	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	***земельные участки под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Местоположение:									
- адрес объекта	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
- удаление от МКАД, км	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	*2 200,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*Отличия существенные, вводится корректировка, т.к. объекты находятся в различных диапазонах площади «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м»*
- наличие коммуникаций	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения по периметру	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
деревянным или металлическим забором									
- наличие системы освещения территории	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 47 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части поправку на площадь объекта).

Таблица 48.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 3 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	
- разрешенное использование	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	***земельный участок под внутренние проезды и дороги***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	*Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование.*
Местоположение:									
- адрес объекта	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	*745,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*Отличия не*

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
									существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся в одинаковом диапазоне площади «до 1 500 кв. м»
- наличие коммуникаций	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие системы освещения территории	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
- наличие охраны территории	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на разрешенное использование.

Таблица 49.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 4 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	
- разрешенное использование	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства*	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	***земельный участок под внутренние проезды и дороги***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	***земельный участок под ИЖС***	*Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование.*
Местоположение:									
- адрес объекта	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	*4 459,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*Отличия существенные, вводится корректировка, т.к. объекты находятся в различных диапазонах площади «до 1 500 кв. м» и «от 3 000 до 6 000 кв. м»*

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
- наличие коммуникаций	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (нет)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*неправильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*правильная*	*Отличия существенные. Корректировку по данному фактору целесообразно совместить с корректировкой на разрешенное использование*
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие системы освещения территории	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 49 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

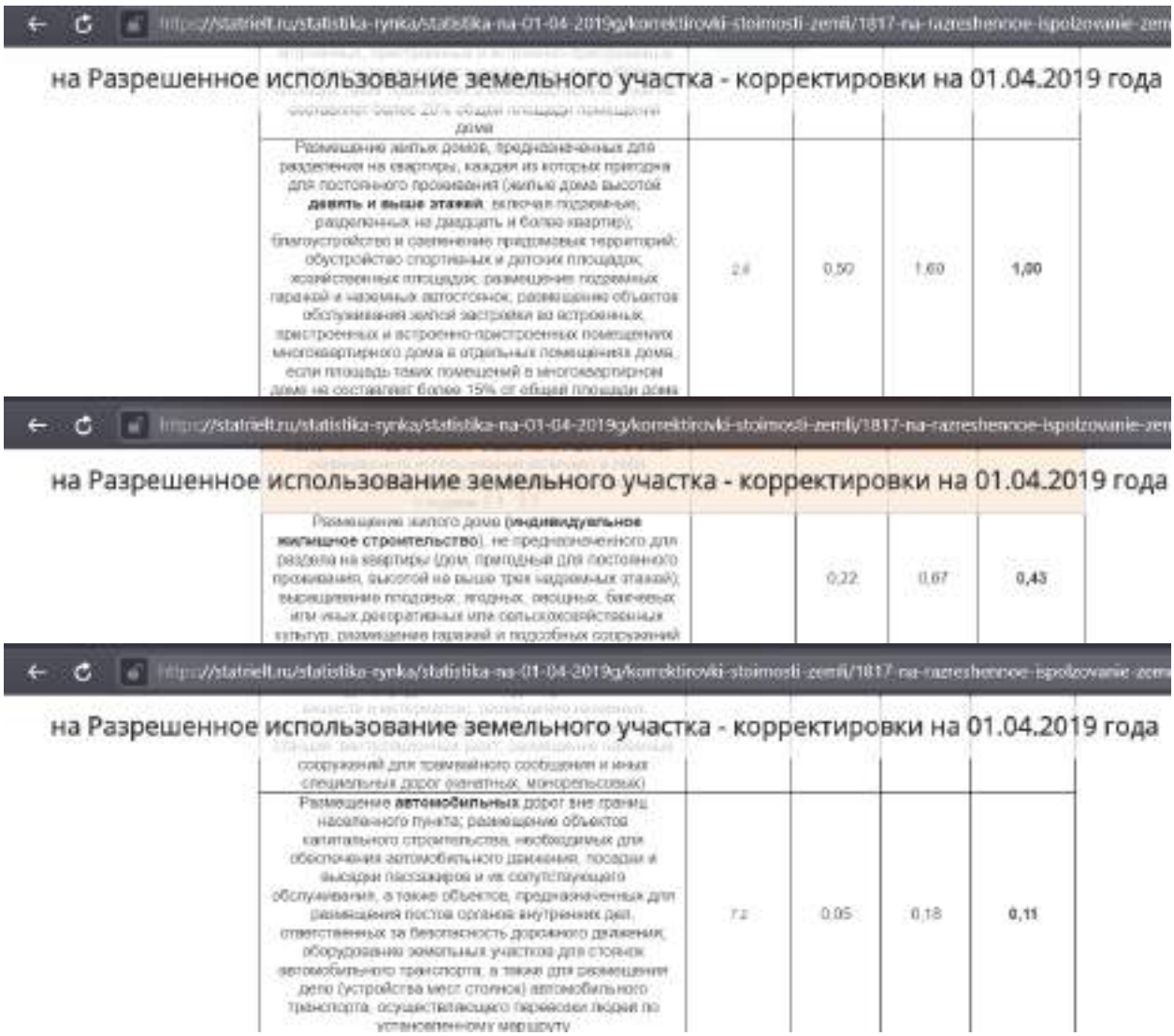
- поправку на разрешенное использование;
- площадь на физические характеристики (в части площади объекта).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на разрешенное использование.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами 50:14:0040108:927 (площадь 4 459 кв. м) и 50:14:0040108:929 (площадь 745 кв. м), которые относятся к «неликвидным» земельным участкам, предполагается использовать в качестве внутренних дорог и проездов поселка, то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их разрешенное использование, т.к. эти участки будут находиться в общем пользовании собственников остальных «ликвидных» участков.

Ниже приводятся коэффициенты соотношения земельных участков с различными категориями по отношению к участкам с видом разрешенного использования: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.



на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

дома				
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой **девять и выше этажей**, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2,4	0,50	1,60	**1,00**
Размещение жилого дома (**индивидуальное жилищное строительство**), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений		0,22	0,67	**0,43**
сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)				
Размещение **автомобильных** дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	1,2	0,05	0,18	**0,11**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Примечание: использованы данные по итогам 1 кв.2019 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликован коэффициент для вида использования «размещение автомобильных дорог»).

Таким образом, к объектам, используемым в качестве проездов дорог общего пользования, необходимо применять корректирующий коэффициент 0,11/0,43=0,26, что эквивалентно (минус) 74%.

Значение данной поправки применялось для объектов-аналогов, отобранных для земельных участков с кадастровыми номерами 50:14:0040108:927 (площадь 4 459 кв. м) и 50:14:0040108:929 (площадь 745 кв. м), которые относятся к «неликвидным» земельным участкам, предполагаемым к использованию в качестве внутренних дорог и проездов дачного поселка.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки *по площади* можно классифицировать (разделить) на 3 группы, а именно:

- *группа А* (диапазон площади объектов до 1 500 кв. м) – это все оцениваемые земельные участки площадью 500 кв. м, земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:914 (площадь 1 071 кв. м), земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:928 (площадь 737 кв. м), земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:929 (площадь 745 кв. м);
- *группа В* (диапазон площади объектов от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м) – это земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:893 (площадь 2 200 кв. м);
- *группа С* (диапазон площади объектов от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м) - это земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:927 (площадь 4 459 кв. м),

то Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
3 000 – 6 000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Подтверждение информации

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000

Таблица 51

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 107.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (К - 1) * 100\%$$

где:

$К$ - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к *группе А* (площадь до 1 500 кв. м), представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе А (площадь до 1 500 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	500; 737; 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 2	500; 737; 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 3	500; 737; 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 4	500; 737; 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 5	500; 737; 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 6	500; 737; 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 7	500; 737; 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к *группе В* (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м), представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе В (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-5
Объект-аналог 2	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-5
Объект-аналог 3	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-5
Объект-аналог 4	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-5
Объект-аналог 5	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-5
Объект-аналог 6	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-5
Объект-аналог 7	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-5

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к

группе С (площадь от 3 000 до 6 000 кв. м), представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе С (площадь от 3 000 до 6 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-14
Объект-аналог 2	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-14
Объект-аналог 3	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-14
Объект-аналог 4	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-14
Объект-аналог 5	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-14
Объект-аналог 6	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-14
Объект-аналог 7	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-14

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 54-57.

Таблица 54.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 1 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Цена предложения, руб.	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 55.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 2 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Цена предложения, руб.	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Поправка на площадь, %	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 56.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 3 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Цена предложения, руб.	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	481	481	481	481	481	481	481
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	481	481	481	481	481	481	481

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 57.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 4 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Цена предложения, руб.	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	481	481	481	481	481	481	481
Поправка на площадь, %	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	414	414	414	414	414	414	414

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе расчета среднего значения, ввиду одинаковой скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Формула для расчета среднего значения удельной стоимости имеет вид:

$$C_{уд.} = \sum_{i=1}^{N} \frac{C^{i}_{уд.}}{N},$$

где:

$C_{уд.}$ - рассчитанное значение удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м;

N - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета среднего значения величины удельной стоимости, представлены в табл. 58-61.

Таблица 58.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 1 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	1 850						

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 59.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 2 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	1 758						

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 60.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 3 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	481	481	481	481	481	481	481

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	481						

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 61.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 4 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	414	414	414	414	414	414	414
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	414						

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Группа объектов	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	2 200,0	2	1 758	3 868 000
2	50:14:0040108:894	500 +/- 63	500,0	1	1 850	925 000
3	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 071,0	1	1 850	1 981 000
4	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	4 459,0	4	414	1 846 000
5	50:14:0040108:928	737 +/- 77	737,0	1	1 850	1 363 000
6	50:14:0040108:929	745 +/- 77	745,0	3	481	358 000
7	50:14:0040108:934	500 +/- 63	500,0	1	1 850	925 000
	Итого					**11 266 000**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, составляет:

11 266 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	3 868 000
2	50:14:0040108:894	500 +/- 63	925 000
3	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 981 000
4	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 846 000
5	50:14:0040108:928	737 +/- 77	1 363 000
6	50:14:0040108:929	745 +/- 77	358 000
7	50:14:0040108:934	500 +/- 63	925 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 266 000
(Одиннадцать миллионов двести шестьдесят шесть тысяч)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	3 868 000
2	50:14:0040108:894	500 +/- 63	925 000
3	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 981 000
4	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 846 000
5	50:14:0040108:928	737 +/- 77	1 363 000
6	50:14:0040108:929	745 +/- 77	358 000
7	50:14:0040108:934	500 +/- 63	925 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик И.А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
4. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1. Договор № SHO-33 купли продажи земельного участка от 30.11.2021 г.

Получено 29.12.2021

ДОГОВОР № SHO-33
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «30» 11 2021 года.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Маруфова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеркин Эрик Эрьянович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265552850@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:909, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, ш. поз. № 21; именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписанному **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считаются дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, сдавать, иное обременение прав) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и на обнаруженные при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не

указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- **Покупатель обязуется в срок до «30» ноября 2021 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.3. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никоим не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет исполнить все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комнаты 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1067746734317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

Покупатели: Гражданин РФ Тетерченко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9269592855@mail.ru.

Тетерченко Эрий Эрьевич

моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникшие в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ **выполнены**.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием отечения тяжёлых для **Стороны** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 8 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, необходимых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

1Приложение № 1 «Градостроительный план».

Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-06-0-00-2020-46243

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эстейт Менеджмент"

от 30 сентября 2020 г. № РОД-2944218937-991435998

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и указываются Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявителя и наименование заявителя – юридического лица и номер градостроительного плана земельного участка)

Местоположение земельного участка

Московская область
(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково
(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в местной координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	419995,92	2215916,41
2	419981,72	2215917,18
3	419967,58	2215972,57
4	419973,87	2215948,61

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории — *50:24:0040188:909*

Площадь земельного участка — *500 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

№ 50-3-06-0-00-2020-46243 | Лист 1 из 15

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в местной координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена

(указываются в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / *Кирчаева Я.Ю.* /
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 13.10.2020
(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479102020001000310A37
Владелец: Кирчаева Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

№ 50-3-06-0-00-2020-46243 | Лист 2 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

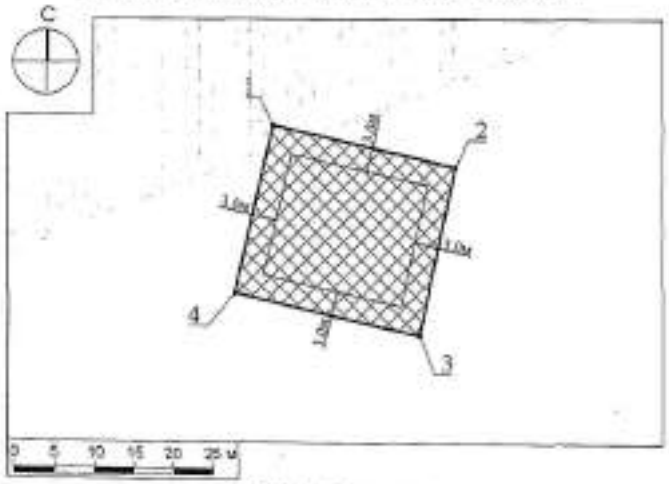
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вблизи инженерных коммуникаций возможно по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, устанавливаемых положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выполнено в М 1:500.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	
Дир. арх. бюр.	Гайдукова Д.Н.			Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. КретININовский, вблизи д. Кюзьмо, ул. озер № 21
Нач. отд.	Шубина Н.В.			
Гл. спец.	Гаранина Е.А.			Градостроительный план земельного участка — Стадия: Р; Лист: 2; Листов: 3
				Чертеж градостроительного плана — ГИПРОГОРСТРОЙ

РФ-50-2-66-0-00-2020-46243 | Лист 4 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

- граница зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 0,3м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)*
- охранная зона (сведения подлежат уточнению)*

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	
Дир. арх. бюр.	Гайдукова Д.Н.			Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. КретININовский, вблизи д. Кюзьмо, ул. озер № 21
Нач. отд.	Шубина Н.В.			
Гл. спец.	Гаранина Е.А.			Градостроительный план земельного участка — Стадия: Р; Лист: 1; Листов: 3
				Чертеж градостроительного плана — ГИПРОГОРСТРОЙ

РФ-50-2-66-0-00-2020-46243 | Лист 3 из 15

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В составе зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральным законом порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 668/88-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)

Условные обозначения

— границы рассматриваемого участка

— границы смежных участков

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Гребнево с. Краснозаводский, южнее р. Клязьма, уч. зона № 31		
Вед. инж. арх.	Геброва Д.О.					
Нач. отд.	Шебанова И.В.					
ГИП, Главный	Перевалова Е.И.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						1	3
				Пояснительная записка	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"		

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Максимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м² или га					
-	-	-	-	$H=3$ [7]	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	*Для индивидуального жилищного строительства*	*2.1*	*400*	*4 000*	*40%*	*3*
2.	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	*2.2*	*400*	*5 000*	*40%*	*3*
3.	*Блокированная жилая застройка*	*2.3*	*300*	*3 000*	*1 эт. – 70,0%* *2 эт. – 58,8%* *3 эт. – 44,1%*	*0*
4.	*Коммунальное обслуживание*	*3.1*	*10*	*100 000*	*75%*	*3*
5.	*Бытовое обслуживание*	*3.3*	*200*	*150 000*	*60%*	*3*
6.	*Амбулаторно-поликлиническое обслуживание*	*3.4.1*	*5 000*	*1 000 000*	*60%*	*3*
7.	*Дошкольное, начальное и среднее общее образование*	*3.5.1*	*Не подлежит установлению*			*3*
8.	*Культурное развитие*	*3.6*	*1 000*	*100 000*	*50%*	*3*
9.	*Религиозное использование*	*3.7*	*1 000*	*100 000*	*50%*	*3*

- *водные объекты 12.0;*
- *водные объекты общего пользования 12.1;*
- *специальные обустройства 12.2;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1;*
- *улично-дорожная сеть 12.0.1;*
- *обустройство мест длительного хранения транспортных средств, за исключением гаражей и стоянок автомобилей 12.0.2;*
- *автомобильные дороги 12.0.1;*
- *улицы 12.0.1;*
- *проезды 12.0.1;*
- *пешеходные переходы 12.0.1;*
- *парковые дороги 12.0.1;*
- *иные территории общего пользования 12.0.2;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0.2;*
- *земельные участки, занятые водными объектами 12.0.2;*
- *иные виды территорий общего пользования, не отнесенные к другим видам территорий общего пользования 12.0.2;*
- *иные виды территорий общего пользования, не отнесенные к другим видам территорий общего пользования, в отношении которых не предусмотрено формирование земельных участков 12.0.2;*
- *иные виды территорий общего пользования, не отнесенные к другим видам территорий общего пользования, в отношении которых предусмотрено формирование земельных участков 12.0.2;*
- *земельные участки (территории) общего пользования, в отношении которых предусмотрено формирование земельных участков 12.0.2;*
- *земельные участки (территории) общего пользования, в отношении которых не предусмотрено формирование земельных участков 12.0.2;*
- *земельные участки (территории) общего пользования, в отношении которых не предусмотрено формирование земельных участков, в отношении которых не предусмотрено формирование земельных участков 12.0.2;*
- *земельные участки (территории) общего пользования, в отношении которых не предусмотрено формирование земельных участков, в отношении которых не предусмотрено формирование земельных участков, в отношении которых не предусмотрено формирование земельных участков 12.0.2;*

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

- *обслуживание жилой застройки 2.7;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительные к которым и совместно с которыми устанавливаются вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели не параметры застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования к нормативу по проектному хранению индивидуальных транспортных средств, принадлежащих гражданам и организациям; требования к нормативу к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаражей) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

10.	*Амбулаторно поликлиническое обслуживание*	3.4.1	3 000	10 000	60%	3
11.	*Дошкольное воспитание*	4.1	3 000	380 000	55%	5
12.	*Спорт*	5.1	1 000	380 000	71%	3
13.	*Обустройство территории кладбища*	8.3	*Не подлежит установлению*			
14.	*Площадка для выгула домашних животных*	9.5	*Не распространяется*			
15.	*Земельные участки (территории) общего пользования*	12.0	*Не распространяется*			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			мин	макс		
1.	*Стационарное медицинское обслуживание*	3.4.2	10 000	1 000 000	35%	3
2.	*Среднее и высшее профессиональное образование*	3.5.2	5 000	100 000	65%	5
3.	*Общественное управление*	3.8	1 000	100 000	65%	3
4.	*Обеспечение научной деятельности*	3.9	2 500	100 000	65%	5
5.	*Обеспечение деятельности в области информатизации и связанных с ней областях*	3.9.1	500	35 000	60%	3
6.	*Рынки*	4.3	1 500	30 000	45%	3
7.	*Банковская и страховая деятельность*	4.5	1 000	10 000	60%	5
8.	*Обслуживание автотранспорта*	4.9	1 000	30 000	75%	3
9.	*Водные спортсооружения*	13.1	600	1 500	40%	3
10.	*Ведение дачного хозяйства*	13.3	600	2 500	40%	3
11.	*Спортивное обслуживание*	5.2	500	100 000	65%	3
12.	*Магазины*	4.4	500	10 000	50%	3
13.	*Общественное питание*	4.6	500	10 000	50%	3
14.	*Гостиничное обслуживание*	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	*Водные перевозчиков*	11.1	400	1 000	0%	*Не подлежит установлению*
16.	*Связь*	6.8	*Не подлежит установлению*			
17.	*Объекты гаражного назначения*	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*
			** (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения легковых автотранспортных средств, которые одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения легковых автотранспортных средств)*			

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые положениями об особо охраняемых природных территориях, в случае наличия градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (вид)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

2.6. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ *Не имеется* (условный (кадастровый) номер) — *Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ *Информация отсутствует* (условный (кадастровый) номер) — *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует* (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[1] Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки (сведения подлежат

уточнению).[1*] *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускаются при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[1]*

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромной территории аэродромов: Чкаловский, Чернее. Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлены такие зоны	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Водоохранная зона реки (сведения подлежат уточнению)	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чернее	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов:

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок:

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории:

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

Приложения

11. Информация о красных линиях: -

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

[1] - Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Троицко Щаловского муниципального района Московской области, утвержденных решением Совета депутатов Щаловского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 60/608-172-0/04 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щалово Щаловского муниципального района Московской области".

[2] - Предельное количество этажей определяется как надземная этажность.

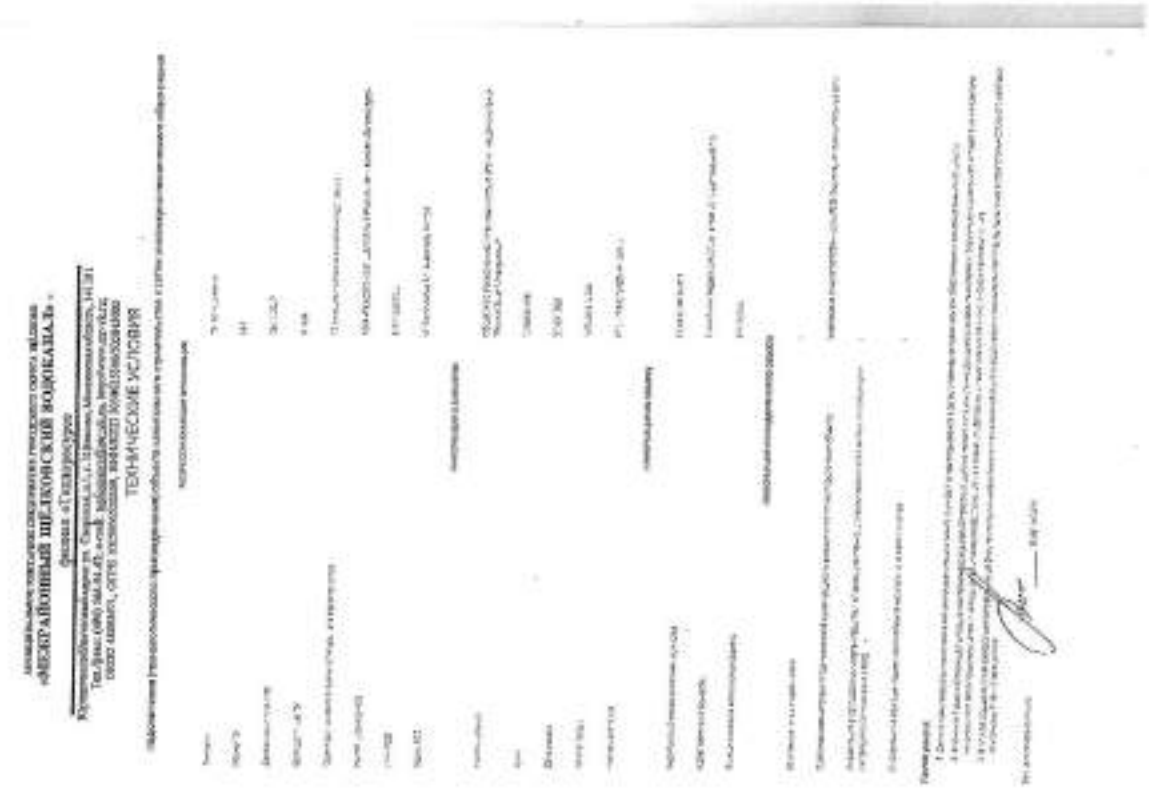
[3] - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № КУВИ-001/2020-25945864.

[4] - По сведениям сводной кадастровой информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Администрации Щаловского муниципального образования (ИСОГД Московской области); Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.

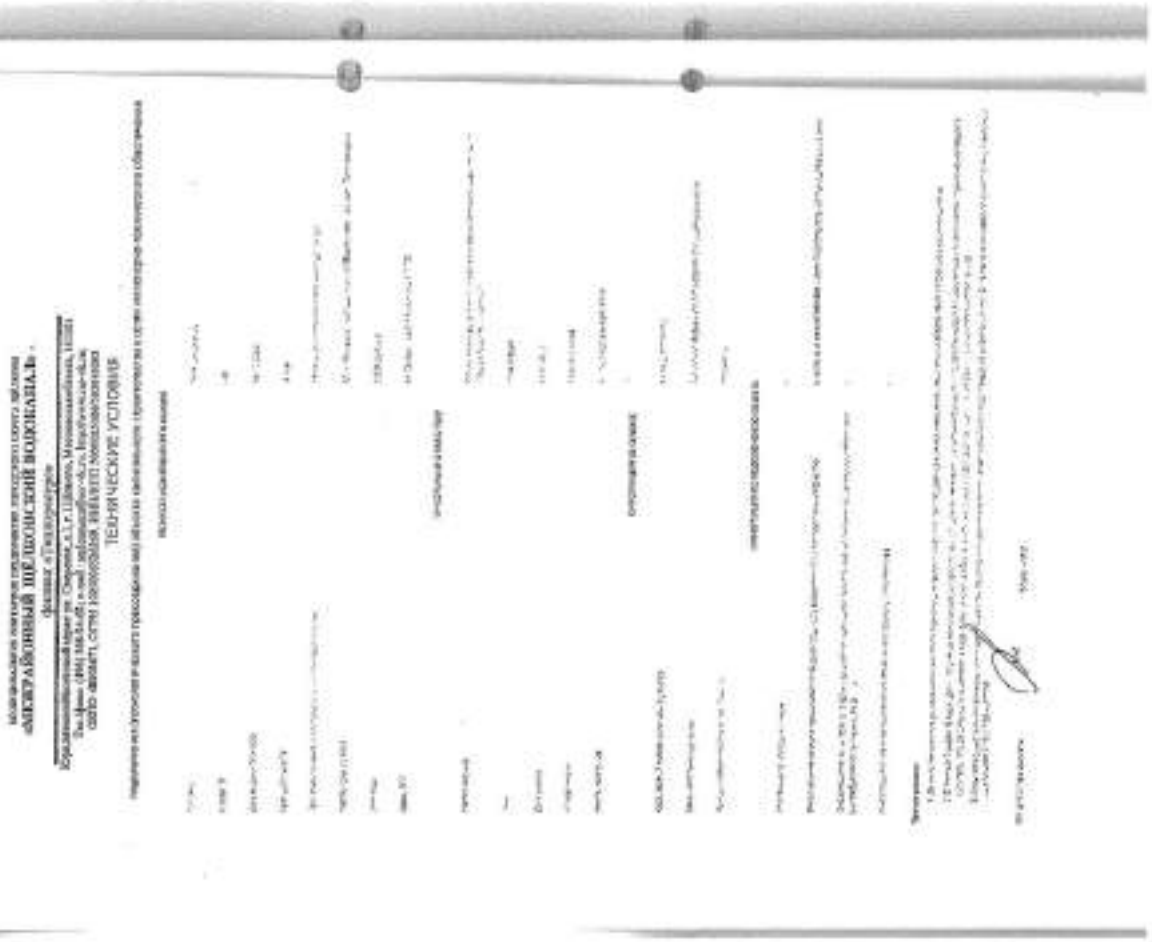
[5] - Ст. 30 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыбоводстве и сохранении водных биологических ресурсов".

[6] - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка установления и использования прибрежной защитной полосы".

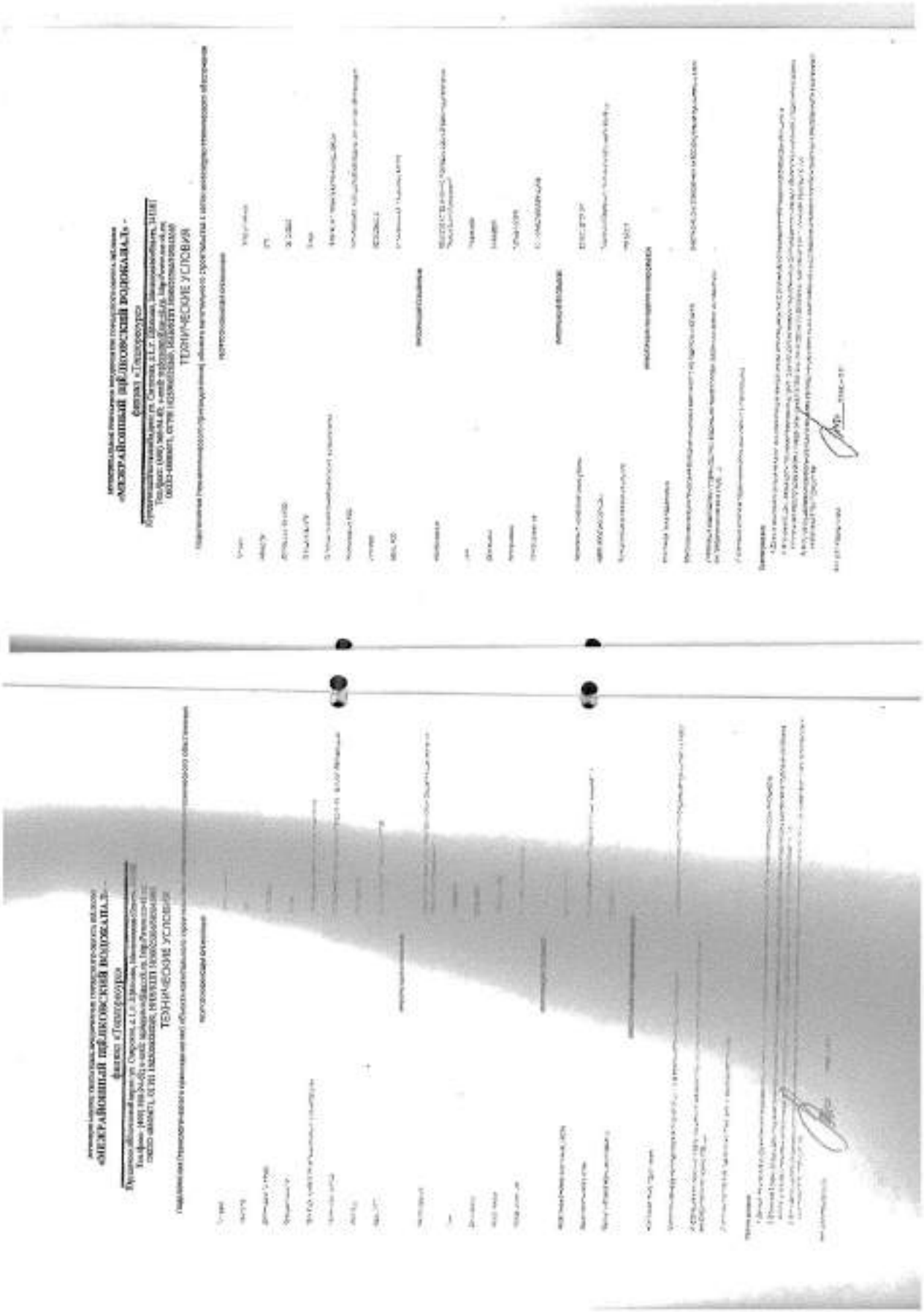
* - Пунктами в информационных целях, подлежит учету при проектировании.



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сворова, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-84-62, факс: (496) 566-84-62; e-mail: info@mr-vk.ru, http://www.mr-vk.ru
ОКПО 44803671, ОГРН 1013006524269, ИНН/КПП 5050025206/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ	
Тип ТУ	[illegible]
Номер ТУ	[illegible]
Дата выдачи ТУ в РСО	[illegible]
Срок действия ТУ	[illegible]
Срок нормативного объема потребления [illegible]	[illegible]
Организация РСО	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
ИНН РСО	[illegible]
Адрес РСО	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	[illegible]
Номер заявки	[illegible]
Номер заявителя	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	[illegible]
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., [illegible]
Назначение объекта	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Технологическая схема подключения	[illegible]
Общая нагрузка по группе технологически связанных объектов, в том числе нагрузка по объекту (куб/сут.)	[illegible]
Информация о технологически связанных с предлагаемым подключению объектом [illegible]	
Информация о плате за подключение объекта [illegible]	Распоряжение [illegible]

Прочие условия:

1. [illegible]
2. В течение 1 [illegible] с момента получения согласования условий присоединения заявитель [illegible] нагрузку в обратном [illegible] в порядке, определенном [illegible] рекомендованным приложением).
3. В случае отрицательного [illegible] заявителю [illegible] в соответствии с п. 19 и 1.10 Ред.21 РФ.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам [illegible] А.Г. [illegible]

Д.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
Филиал «Теплосеть»

Юридический почтовый адрес: ул. Сворова, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел./факс: (496) 566-84-62, e-mail: [illegible]
ОКПО 44803671, ОГРН [illegible]

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Водоснабжения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ	
[illegible]	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
[illegible]	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
[illegible]	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
[illegible]	[illegible]

Примечание:

[illegible]

Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.
Вблизи участка расположена ПС Соколовская , принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.
II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:
а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:
а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;
а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;
б. в иных случаях:
б.1. 8 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://yadi.sk/i/vtAkmnvvhfQay

муниципальное унитарное предприятие городского округа Щелково
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)
Юридический почтовый адрес: ул. Сверстная, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (498) 566-84-62, факс: (498) 588-94-62; e-mail: info@mw-vk.ru, http://www.mwvk.ru
ОКПО 44802671, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 5050015106/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

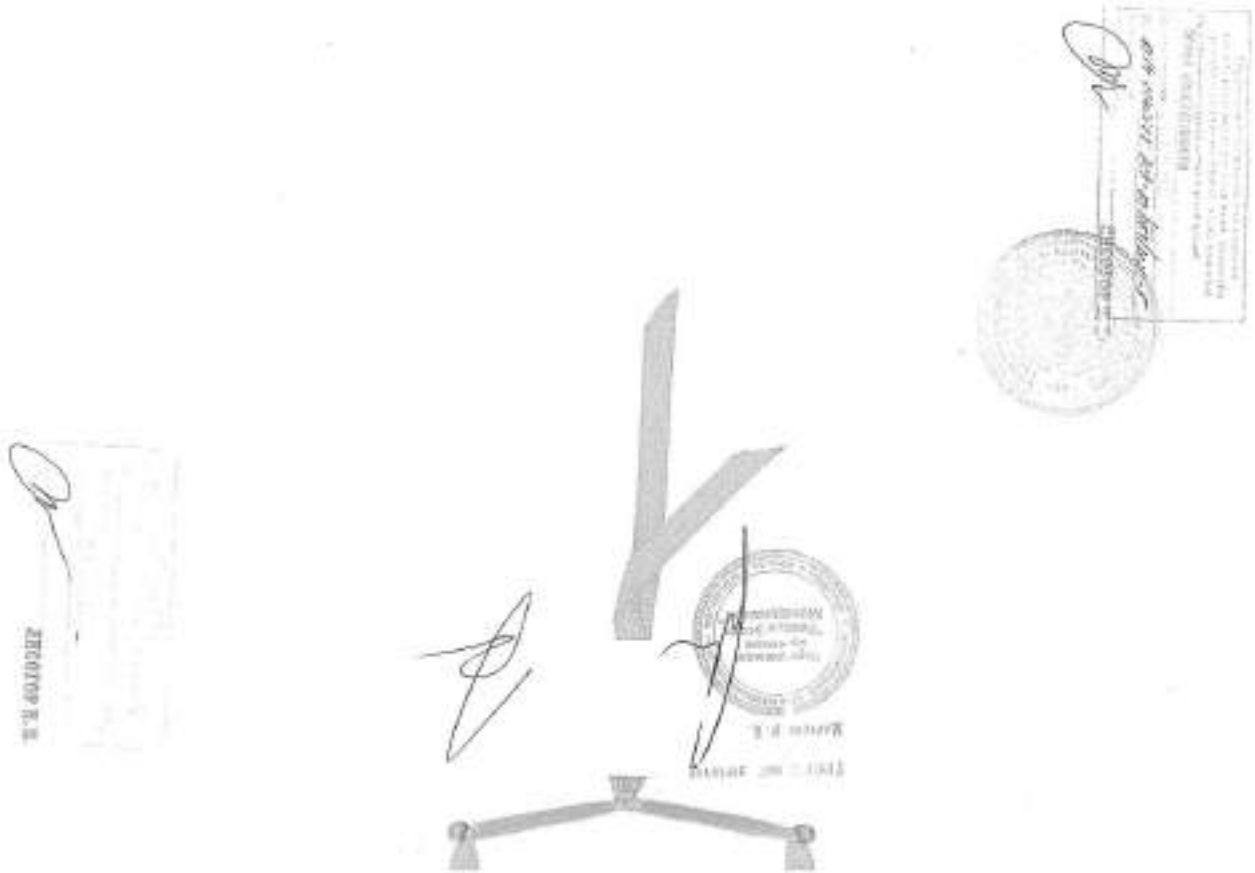
РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫЕ ВНУТРЕННИЕ	
Тип сети	[illegible]
Номер ТУ	[illegible]
Дата выдачи ТУ в РСО	[illegible]
Срок действия ТУ	[illegible]
Срок предоставления объекта капитального строительства	[illegible]
Наименование РСО	[illegible]
ИНН РСО	[illegible]
Адрес РСО	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ	
Дата приема	[illegible]
Номер заявки	[illegible]
Номер заявки	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	[illegible]
Адрес земельного участка	[illegible]
Наименование объекта	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Максимальная мощность подключаемого объекта	[illegible]
Технологическая мощность ранее подключенных объектов капитального строительства (кВт)	[illegible]
Информация о наличии/отсутствии согласования, выполнения технических мероприятий согласно условиям для объектов	1
Для присоединения к РСО	
Информация о статусе подключаемого объекта капитального строительства	Постановление КГГ МО от 20.12.2019 №[illegible]

Прочие условия:

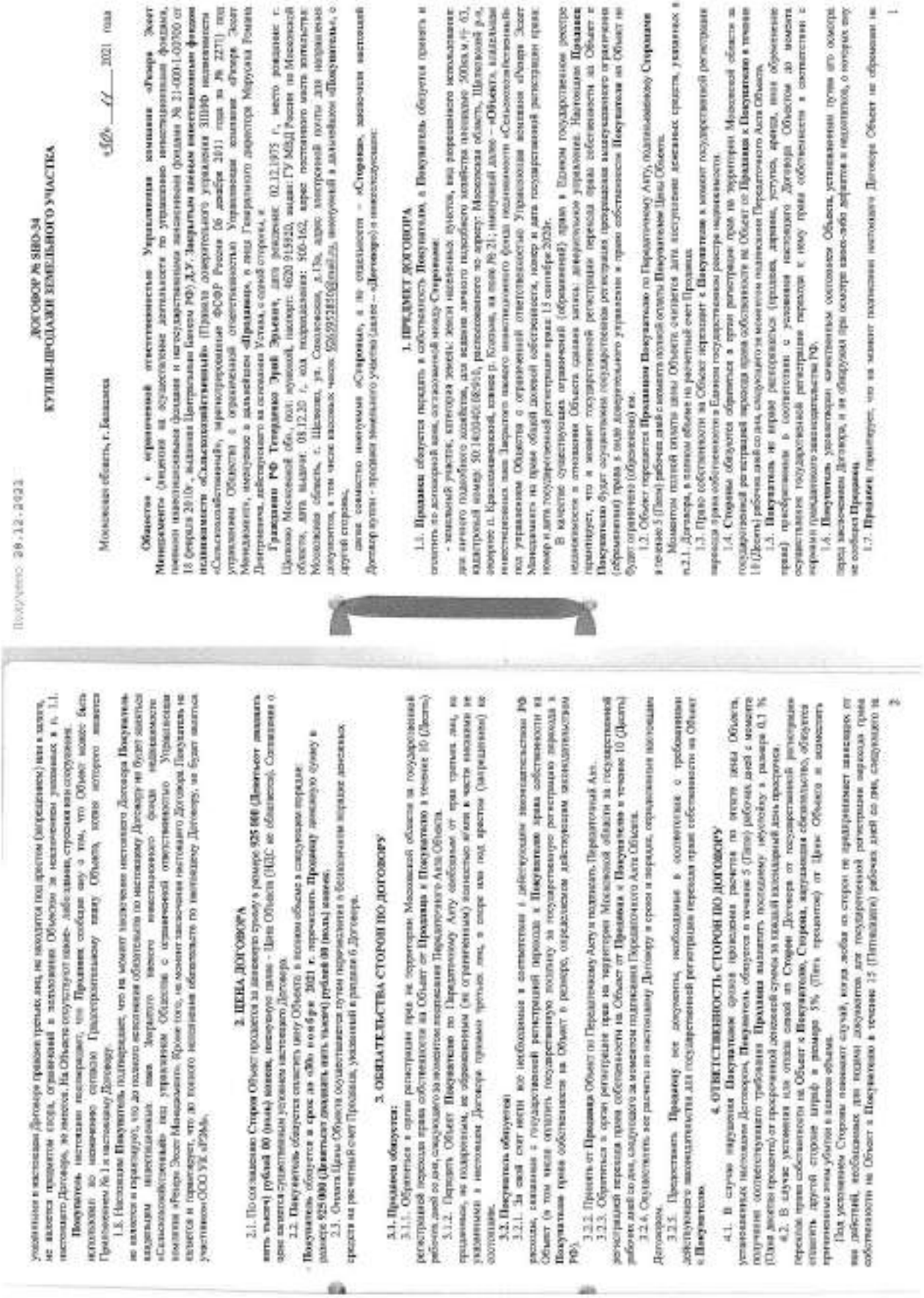
1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]

Заместитель генерального директора по развитию и строительству А.Г. Мусаев

Дедюшко В.А.
Дог-г УРТр



2. Договор № SHO-34 купли продажи земельного участка от 30.11.2021 г.



ДОГОВОР № SHO-34
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «30» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фонд Эсет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и негосударственным пенсионным фондом № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ), ИНН 7704784450, в лице Генерального директора Ромина Дмитрия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерлевко Эрик Эдуардович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 03.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе паролей: 926955816@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные 500кв.м.) (К 63, кадастровый номер: 50:14:0340108:956), расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, деревня п. Краснозаводской, квартал р. Колдуна, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фонд Эсет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: ограничение регистрации перехода права собственности управляющего. Настоящим Продавец гарантирует, что к моменту государственной регистрации перехода права собственности на Объект с Покупателя будет осуществлена государственная регистрация аналогичного ограничения (обременения) права в пользу доверительного управляющего и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав по территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, арендовать, иным обременять права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель, удовлетворительно ознакомился с Объектом, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых тому не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен на

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее – Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

Покупатель обязуется в срок до «30» ноября 2021 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

2.3. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не арестованным, не заложенным, не обремененным (не ограниченным) каким-либо иным образом, не указанным в настоящем Договоре правами третьих лиц, в виде ареста (запрещения) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае установления или отказа какой из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Стороны, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под условиями Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает никаких от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за

момента подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение ими обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 54, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием сочетания таких для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эстет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эстет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тенгерденко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915930, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 05.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952855@mail.ru.

Тенгерденко Эрий Эрьевич

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена

(указываются в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / *Бурмин И.Ю.* /
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 13.11.2020
(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4791C0200001093DA37
Владелец: Кнушева Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

Градостроительный план земельного участка №

РФ - 50 - 3 - 66 - 0 - 00 - 2020 - 46288

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 30 сентября 2020 г. № P001-2944218957-39146761

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления с наименованием заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (обращенного земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	498085.71	2215977.18
2	498083.52	2215996.99
3	498082.67	2215995.47
4	498087.80	2215972.37

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: *50:14:0040108:920*

Площадь земельного участка *589 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зон планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

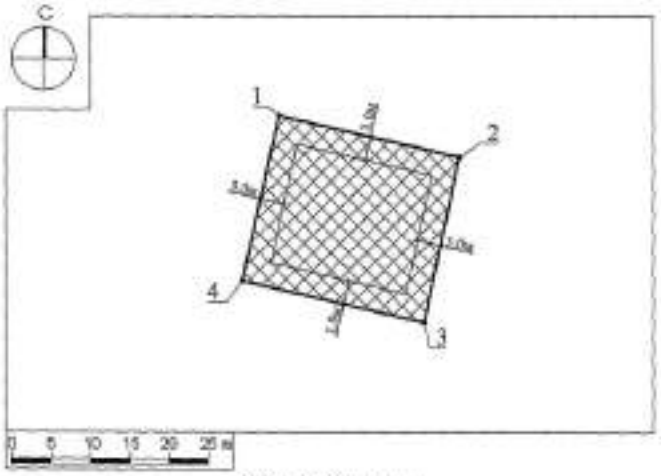
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 постановления, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выполнено в М 1:500.

Должность	ФИО	Подпись	Дата				
Гл. спец. Арх.	Гайдаев Д.Н.			Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово п. Красноармейский, вблизи д. Хитрово, на поле № 21			
Гл. спец.	Шейченко Н.В.						
Гл.гр. спец.	Чурсина Е.Н.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						2	2
				Чертеж градостроительного плана			

РФ-50-3-66-0-00-2020-10288 | Лист 2 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 6,5м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

Должность	ФИО	Подпись	Дата				
Гл. спец. Арх.	Гайдаев Д.Н.			Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово п. Красноармейский, вблизи д. Хитрово, на поле № 21			
Гл. спец.	Шейченко Н.В.						
Гл.гр. спец.	Чурсина Е.Н.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						1	2
				Чертеж градостроительного плана			

РФ-50-3-66-0-00-2020-10288 | Лист 3 из 15

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В составе зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-17)-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о виде разрешенного использования земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)

Условные обозначения

— граница рассматриваемого участка

— границы смежных участков

Согласовано				Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сабурово д., Краснолыжная, жилая р. Клязьма, на поле № 21		
Нач. отд. арх.	Сабурова Д.Н.					
Нач. отд.	Дубинина Н.В.					
Гл.ед. спец.	Терехова Е.Н.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						1	1
				Ситуационный план	ГЕОСНАБ		

- *водные солонцовые 11.2;*
- *водные дикого копытного 11.3;*
- *сенокосное обслуживание 3.2;*
- *животные 4.4;*
- *общественные пищевые 4.6;*
- *лесопитомное обслуживание 4.7;*
- *водное хозяйственное 12.1;*
- *связь 6.8;*
- *объекты дорожного назначения 3.7.1;*

исполнительная часть использования земельного участка

- *обустройство земель заповедных 2.7;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка, в том числе их площадь	Виды разрешенного использования земельных участков, определенные в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, с кодами, соответствующими видам разрешенного использования земельных участков	Предельная этажность (или) максимальная высота зданий, сооружений	Максимальный процент застройки земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади земельного участка	Требования к ограждениям земельных участков, расположенных в территориях общего пользования, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	3	50 %	-	-	-	-
Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	3	50 %	10 м[1]	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ по классификатору (КВРИ)	Предельные размеры земельного участка (кв. м)		Максимальный процент застройки в пределах земельного участка от площади земельного участка (%)
			мин	макс	
1	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	1.7	300	1 000	40%	3
2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	300	1 000	40%	3
3	Блокированная жилая застройка	2.3	300	1 000	1 зд. – 55,0% 2 зд. – 55,0% 3 зд. – 44,0%	4
4	Блокированная обслуживание	2.3.1	39	100 000	75%	3
5	Малоэтажная многоквартирная	2.1.1	500	10 000	40%	3
6	Среднетажная многоквартирная застройка	2.5.1	5 000	1 500 000	40%	3
7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
8	Бытовое обслуживание	3.3	1 000	100 000	70%	3
9	Предоставление коммунальных	3.1.1	1 000	100 000	70%	3

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично/в соответствующих предельных (минимальном и (или) максимальном) размерах земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территория объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению стоянок в открытых вместимостью, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к количеству, назначению и размещению объектов капитального строительства на земельном участке, на который действие

10.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Дошкольное образование	4.1	1 000	100 000	51%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	71%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от наличия подземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			мин	макс		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	38%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	69%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	69%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	69%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	69%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Водные самоходные	11.2	600	1 500	40%	3
10.	Водные боевые позиции	11.3	600	2 500	40%	3
11.	Складские обслуживание	7.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	2 эт. - 60% 3 эт. - 50% 4 эт. - 45%	3
15.	Водные коридорности	11.1	400	1 500	6%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	18/13)*	30 000/18)*	75/100 %	3/0)*
			*)- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

РФ-58-2-05-0-00-2020-0288	Лист 9 из 35

2.3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Признаки отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утверждающей документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (лет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 2.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Признаки отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего назначение земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объекта капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыбохозяйству.[4]

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Чернов. Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*[5]

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чернов	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Проект Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ *Не имеется* (согласно чертежу(ям) градостроительного плана) *Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, этажность, вместимость, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ *Информация отсутствует* (согласно чертежу(ям) градостроительного плана) *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует* (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[3] *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается*

11. Информация о красных линиях: -

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

[1] - Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 68/6НА (72-ЗПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

[2] - Предельная максимально допустимая высотная отметка для подземных зданий.

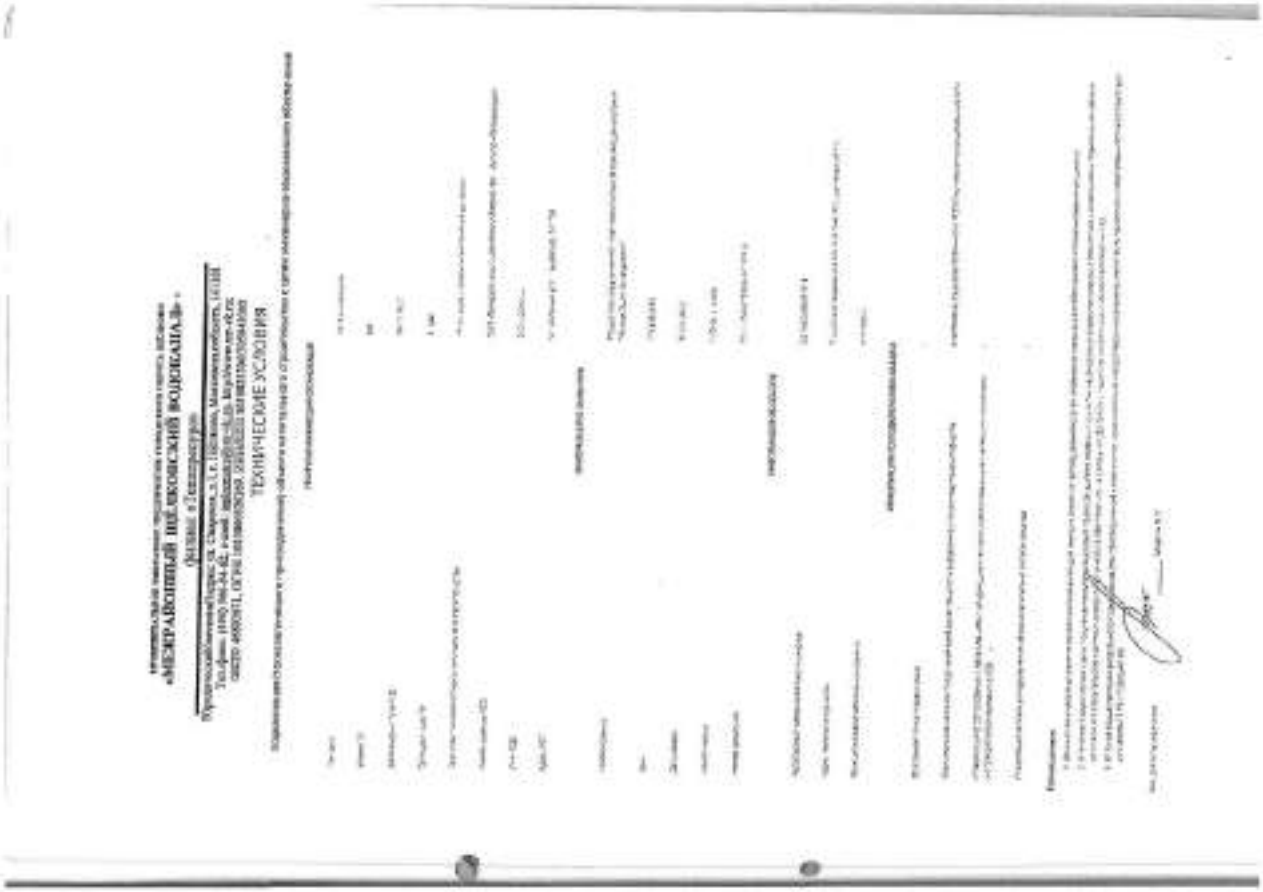
[3] - Данные от Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № КУВИ-001/2020-21707004.

[4] - Ст. 56 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыбном промысле и сохранении водных биологических ресурсов".

[5] - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 131-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка установления и изменения границ прибрежной территории и ширины прибрежной зоны".

[6] - Приводится в информационных целях, подробнее смотр. при проектировании.

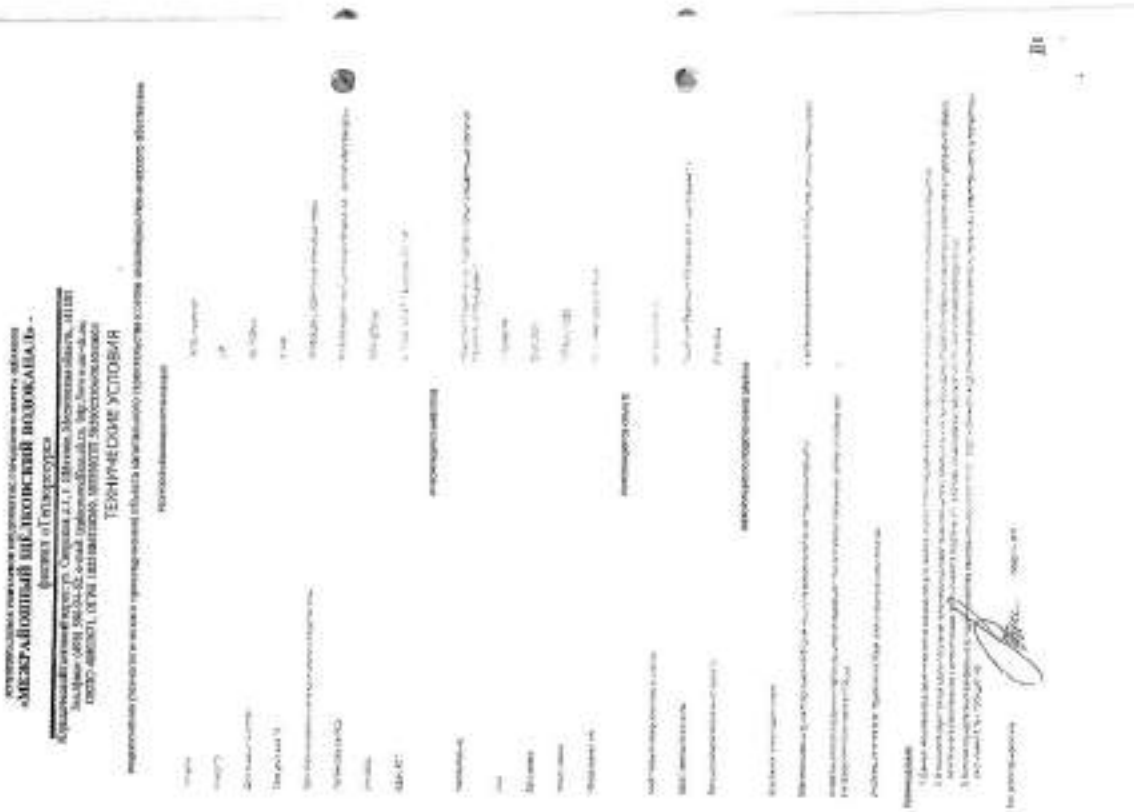
Приложения



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ


«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ


«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиверова, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mv-vk.ru, http://www.mv-vk.ru
ОКПО 48803471, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 5050025106/505001001.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	[illegible]
Номер ТУ	1429-[illegible]
Дата выдачи ТУ и РСО	[illegible]
Срок действия ТУ	[illegible]
Срок подключения объекта капитального строительства	[illegible]
Наименование РСО	[illegible]
ИНН РСО	[illegible]
Адрес РСО	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	[illegible]
Номер заявки	[illegible]
Номер заявителя	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	[illegible]
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., [illegible]
Технический объект	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Назначение этого земельного участка	[illegible]
Максимальная нагрузка горячего водоснабжения, в том числе по этапам строительства (м³/сут.)	[illegible]
Информация о наличии в организации свободных мощностей на подключаемом (технологически присоединяемом) объекте капитального строительства (для требуется/не требуется к РСО ____)	
Информация о плате за подключение объекта капитального строительства	Распоряжение КГТ МО от 27.11.2018 №[illegible]-Р

Прочие условия:

1. [illegible]
2. В случае 1 (первого) года с даты получения технических условий правообладатели земельных участков необходимо определиться с выбором в отношении объекта капитального строительства и на основании Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае нерациональности технических условий (т.е. присоединение к сетям [illegible], водоотведения и водоснабжения невозможно) плата будет приняты обратно на основании п.7.1 п.п.7.2.6 Закона РФ.

Заместитель генерального директора по производству и развитию — А.Г. Шаповалов

Дегтярева Е.А
Начальник УРТП

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиверова, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mv-vk.ru, http://www.mv-vk.ru
ОКПО 48803471, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 5050025106/505001001.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	[illegible]
Номер ТУ	1429-[illegible]
Дата выдачи ТУ и РСО	[illegible]
Срок действия ТУ	[illegible]
Срок подключения объекта капитального строительства	[illegible]
Наименование РСО	[illegible]
ИНН РСО	[illegible]
Адрес РСО	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	[illegible]
Номер заявки	[illegible]
Номер заявителя	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	[illegible]
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., [illegible]
Технический объект	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Назначение этого земельного участка	[illegible]
Максимальная нагрузка горячего водоснабжения, в том числе по этапам строительства (м³/сут.)	[illegible]
Информация о наличии в организации свободных мощностей на подключаемом (технологически присоединяемом) объекте капитального строительства (для требуется/не требуется к РСО ____)	
Информация о плате за подключение объекта капитального строительства	Распоряжение КГТ МО от 27.11.2018 №[illegible]-Р

Прочие условия:

1. [illegible]
2. В случае 1 (первого) года с даты получения технических условий правообладатели земельных участков необходимо определиться с выбором в отношении объекта капитального строительства и на основании Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае нерациональности технических условий (т.е. присоединение к сетям [illegible], водоотведения и водоснабжения невозможно) плата будет приняты обратно на основании п.7.1 п.п.7.2.6 Закона РФ.

Заместитель генерального директора по производству и развитию — А.Г. Шаповалов

Дегтярева Е.А
Начальник УРТП

Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.
Вблизи участка расположена ПС Соколовская , принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.
II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:
а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояния от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнения работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:
а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;
а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;
б. в иных случаях:
б.1. 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метро в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://vk.cc/Vc4nt1 pro/0Qa

3. Договор № SHO-37 купли продажи земельного участка от 30.11.2021 г.

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SHO-37
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «30» 11 2021 года

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марухина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерденко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9285912820@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:911, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснопаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект в **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня исполнения Покупателем п. 2.2.2.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, вносить, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре какого-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не имеется предметов спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. **Покупатель** в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы **безотзывный покрытый аккредитив** на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Плательщик: **Гражданин РФ Тетерденко Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 38, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

Сумма аккредитива – **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-37 от «__» _____ 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:911, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснопаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетерденко Эрием Эрьевичем, с отметкой** (штампом и печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

или

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:911,

2

расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетерденко Эрей Эрьевич».

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам: **Продавца: р/сч 40701810600000001900 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823**.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет **Покупатель**.

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью или в части никоим не указанным в настоящем Договоре правом третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушающая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если

Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права в обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего закрытым инвестиционным фондом или активами закрытого инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра выдаются Продавцу, один экземпляр - Покупателю и один экземпляр для приобщения в дела правоустанавливающих документов в орган регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подаётся 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в стате 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с целью осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет

Градостроительный план земельного участка №

РФ - 50 - 3 - 66 - 0 - 00 - 2020 - 46267

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 30 сентября 2020 г. № РОП-2944218937-39146346

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и указываются Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местоположение земельного участка

Московская область
(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково
(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	439967.90	2215972.57
2	439962.67	2215995.47
3	439941.82	2215990.59
4	439947.16	2215967.96

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории — *50:24:0040108:911*

Площадь земельного участка — *586 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объектов капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

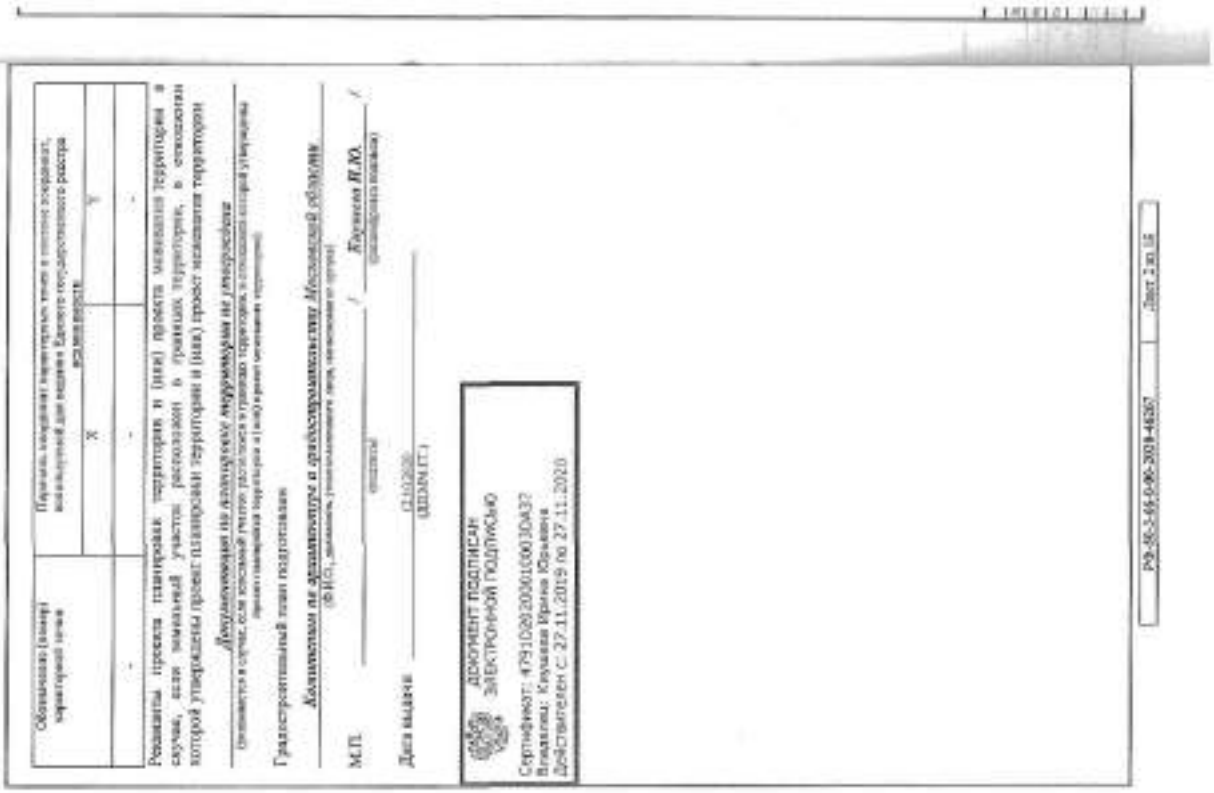
Проект планировки территории не утвержден

Менеджмент, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тепердиев Эрик Эльвич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 913920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 06.12.2000, г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952859@mail.ru.

Тепердиев Эрик Эльвич



Обозначение (номер) характерной точки	Координаты, определенные в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация не подлежит утверждению

(заполняется в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Администрация городского округа Мытищи Московской области

(ФИО, должность, уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / *Кочанова И.Ю.* /

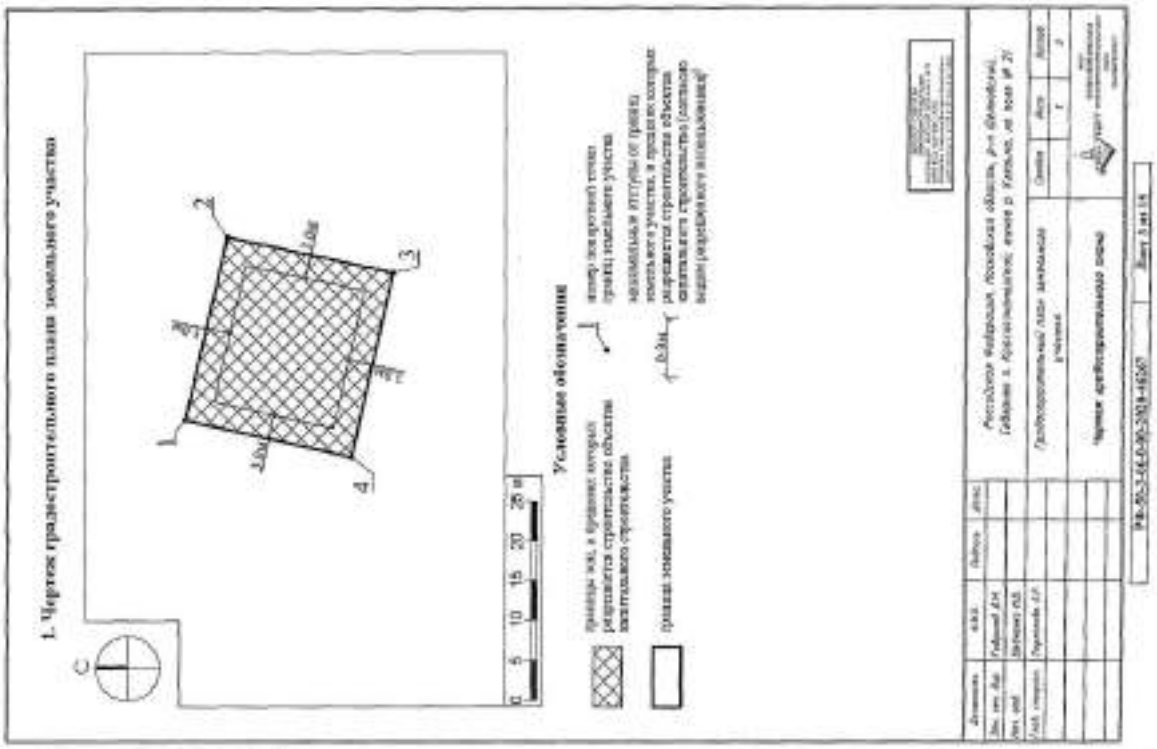
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи _____ 21.10.2020

(ДД.ММ.ГГГГ)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 479102020010030437
Владелец: Кочанова Ирина Юрьевна
Действителен С 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2019-4637 Лист 2 из 18



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

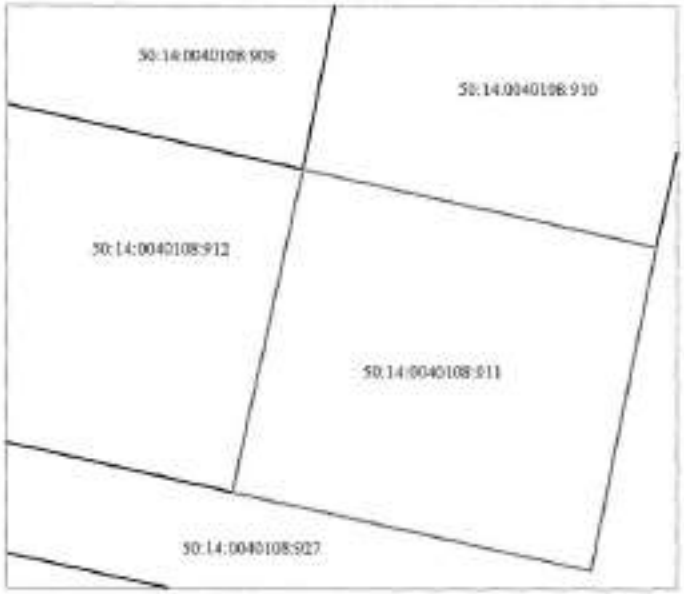
Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выведено в М 1:500.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Домодедовский, Сабурово с. Красноармейский, около д. Кожино, на поле № 21			
Зап. отд. арх.	Гобзевич Д.Н.						
Нач. отд.	Шейченко Н.В.						
Гл.спец. отдела	Тарасенко Е.Р.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						2	3
				Чертеж градостроительного плана			

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (Ситуационный план)



Условные обозначения

- граница рассматриваемого участка
- границы смежных участков

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Домодедовский, Сабурово с. Красноармейский, около д. Кожино, на поле № 21			
Зап. отд. арх.	Гобзевич Д.Н.						
Нач. отд.	Шейченко Н.В.						
Гл.спец. отдела	Тарасенко Е.Р.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						3	3
				Ситуационный план			

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:
основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*

- *ведение садоводства 13.2;*
- *ведение дачного хозяйства 13.3;*
- *социальное обслуживание 3.2;*
- *магазины 4.4;*
- *общественное питание 4.6;*
- *гостиничное обслуживание 4.7;*
- *ведение огородничества 13.1;*
- *связь 6.8;*
- *объекты гаражного назначения 2.7.1;*

вспомогательные виды использования земельного участка:

- *обслуживание жилой застройки 2.7;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*

10.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Дошкольное управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	1 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	350	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Военные сообщества	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Военные базовые позиции	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Молодежь	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Военная коробочка	13.1	400	1 000	6%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	18(15)*	38 400(36)*	75(100)%	3(0)*
			* (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

РФ-50-3-44-0-00-2020-00207	Лист 9 из 15

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м² или га					
-	-	-	-	Н=1 [1]	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	600	1 000	60%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	600	1 000	60%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	300	1 000	1 эт. - 55,0% 2 эт. - 38,8% 3 эт. - 44,1%	0
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	50	150 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	150 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

[illegible]	[illegible]	3.10.1	1 000	10 000	60%	3

2.4. Требования к наличию, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Признаки отнесения земельного участка к виду земельного участка, на которой действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования к параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования к параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется / (указание объектов капитального строительства, площадь, наименование, объект газоснабжения, [illegible])

Информация о расположенных на земельном участке объектах капитального строительства

№	Не имеется / Информация отсутствует / (указание объектов культурного наследия, общая площадь, [illegible])

Информация о расположенных на земельном участке объектах капитального строительства

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует / (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, [illegible])

Информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении данного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре	Информация отсутствует	от	Информация отсутствует / (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории																							
Объекты коммунальной инфраструктуры						Объекты транспортной инфраструктуры						Объекты социальной инфраструктуры											
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности

Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

Земельный участок полностью расположен в инженерной зоне реки Жедлия.

Охранительная, реконструкция объектов капитального строительства запрещена

при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[4]

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черное.[5] *Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*[6]

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особым условием использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Черное	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково. 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информацию о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

11. Информация о красных линиях: -

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

[1] - *Правила землепользования и застройки муниципального образования (городского округа) городского округа Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 20.12.2017 г. № 609/48-192-МО; "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

[2] - *Предельные параметры разрешенного строительства.*

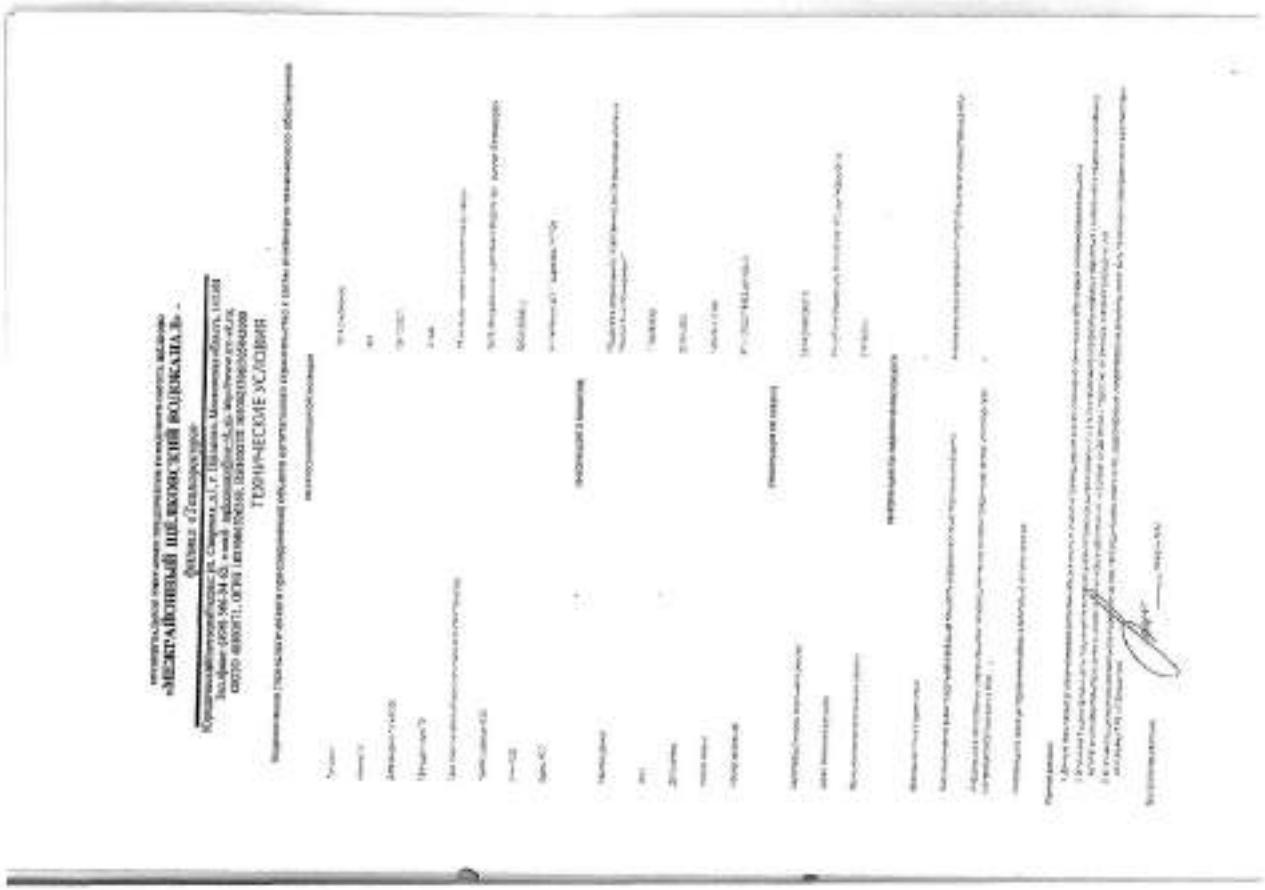
[3] - *Приказ от Минкультуры Российской Федерации об объекте недвижимости от 31.10.2020 г. № 83/01.00.00/00-1383-ПРИ.*

[4] - *Ст. 30 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыбоводстве и сохранении водных биологических ресурсов".*

[5] - *Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории в отношении аэродромов гражданской авиации".*

[6] - *Приводится в информационных целях, требования учтены при проектировании.*

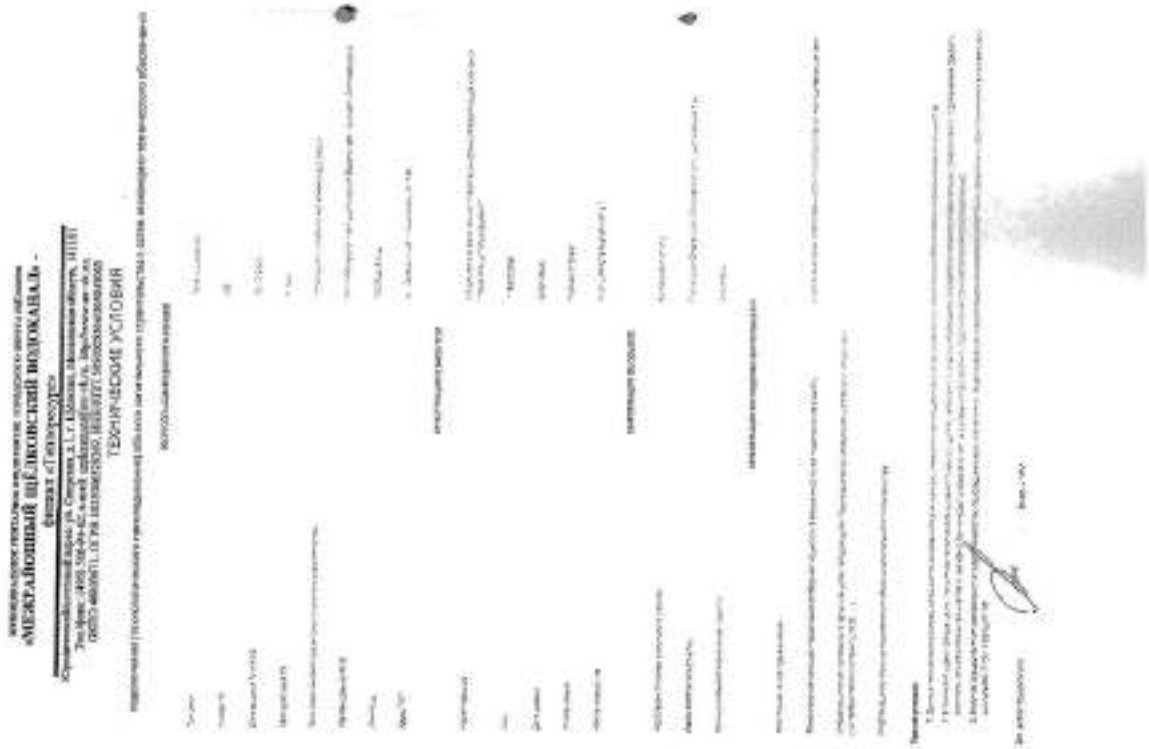
Приложения



«МЕЖРАЙОННЫЙ ПЕЦ ВОДОКАНАЛ»

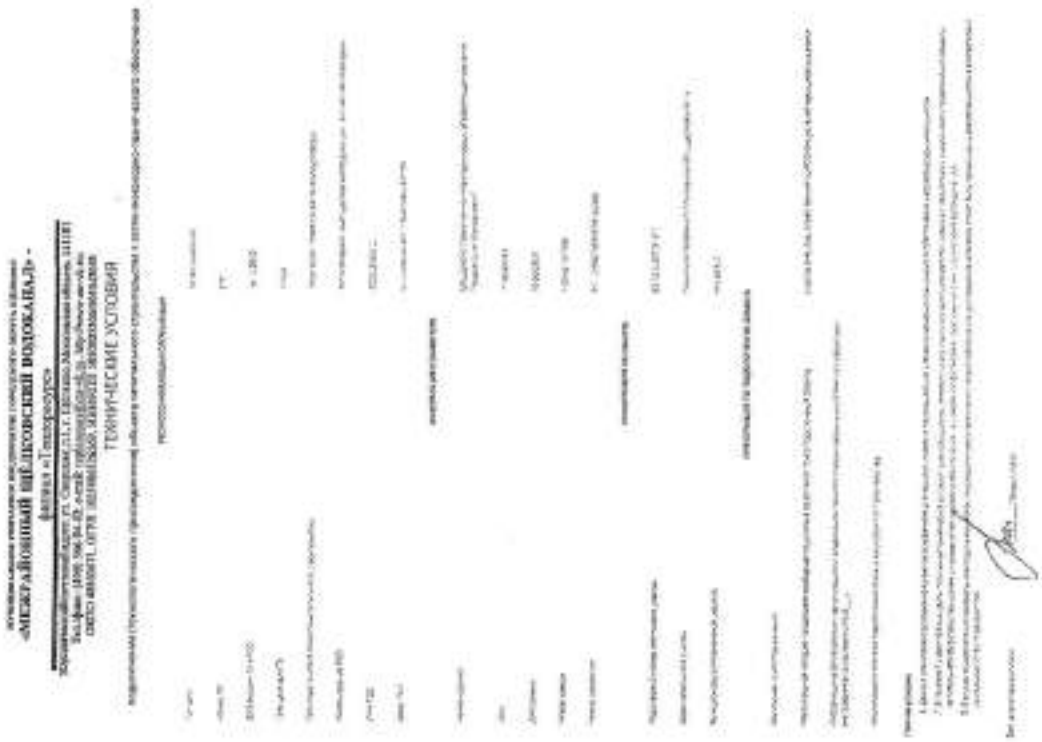
Филиал г.Геленджик

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплоресурс»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплоресурс»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mu-vk.ru, http://www.mu-vk.ru
ОКПО 48863671, ОГРН 1023006526269, ИНН/КПП 5050015306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	[illegible]
Номер ТУ	[illegible]
Дата выдачи ТУ в РСО	[illegible]
Срок действия ТУ	[illegible]
Срок подключения объекта капитального строительства	[illegible]
Наименование РСО	[illegible]
ИНН РСО	[illegible]
Адрес РСО	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	[illegible]
Номер заявки	[illegible]
Номер заявления	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	[illegible]
Адрес земельного участка	[illegible]
Назначение объекта	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕДОМОВОМ ОБЪЕКТЕ	
Возможная схема подключения	[illegible]
Максимальная нагрузка горячего водоснабжения, суммарная [illegible]	[illegible]
Информация о согласовании с организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, [illegible]	
Информация о сроке и основании объекта капитального строительства	Распоряжение [illegible]

Прочие условия:

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]

Заместитель генерального директора по экономике и финансам /А.Г. [illegible]

Дедкина Е.А.
ШГТ УРТК

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mu-vk.ru, http://www.mu-vk.ru
ОКПО 48863671, ОГРН 1023006526269, ИНН/КПП 5050015306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	[illegible]
Номер ТУ	[illegible]
Дата выдачи ТУ в РСО	[illegible]
Срок действия ТУ	[illegible]
Срок подключения объекта капитального строительства	[illegible]
Наименование РСО	[illegible]
ИНН РСО	[illegible]
Адрес РСО	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	[illegible]
Номер заявки	[illegible]
Номер заявления	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	[illegible]
Адрес земельного участка	[illegible]
Назначение объекта	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕДОМОВОМ ОБЪЕКТЕ	
Возможная схема подключения	[illegible]
Максимальная нагрузка горячего водоснабжения, суммарная [illegible]	[illegible]
Информация о согласовании с организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, [illegible]	
Информация о сроке и основании объекта капитального строительства	Распоряжение [illegible]

Прочие условия:

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]

Заместитель генерального директора по экономике и финансам /А.Г. [illegible]

Дедкина Е.А.
ШГТ УРТК

Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.
Вблизи участка расположена ПС Соколовская , принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.
II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям» , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:
а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуются выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:
а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;
а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;
б. в иных случаях:
б.1. 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метр в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://vofl.ru/5/YnlnHdnzdKQu

4. Договор № SHO-38 купли продажи участка от 30.11.2021 г.

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SHO-38
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «30» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерденко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9263952830@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:912, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписанному **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня исполнения Покупателем п.2.2.2. настоящего Договора.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарение, уступка, аренда, иное обременение прав) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1 По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2.С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. **Покупатель** в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы **безотзывный покрытый аккредитив** на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Плательщик: **Гражданин РФ Тетерденко Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

Сумма аккредитива – **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без каких-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-38 от « » _____ 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:912, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между **Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания** «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости **«Сельскохозяйственный»** и **Гражданином РФ Тетерденко Эрием Эрьевичем**, с отметкой (штампом в гербовой печати) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

или

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категории земель: земли

высоченных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 504+ - 63кв.м., кадастровый номер 50:14:0040108:912, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетерюнко Эрик Эрьевич о.

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам **Продавца: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.**

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет **Покупатель**.

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в залоге или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его

исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес копирования договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1,

Градостроительный план земельного участка №

РФ - 50 - 3 - 66 - 0 - 00 - 2020 - 46366

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № РВП-2944218957-19147751

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица с указанием предварительного номера земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489075,87	2213949,65
2	489067,90	2213972,17
3	489047,19	2213963,98
4	489052,21	2213924,98

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории — *50:14:0040108:912*

Площадь земельного участка — *500 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объектов капитального строительства отсутствуют

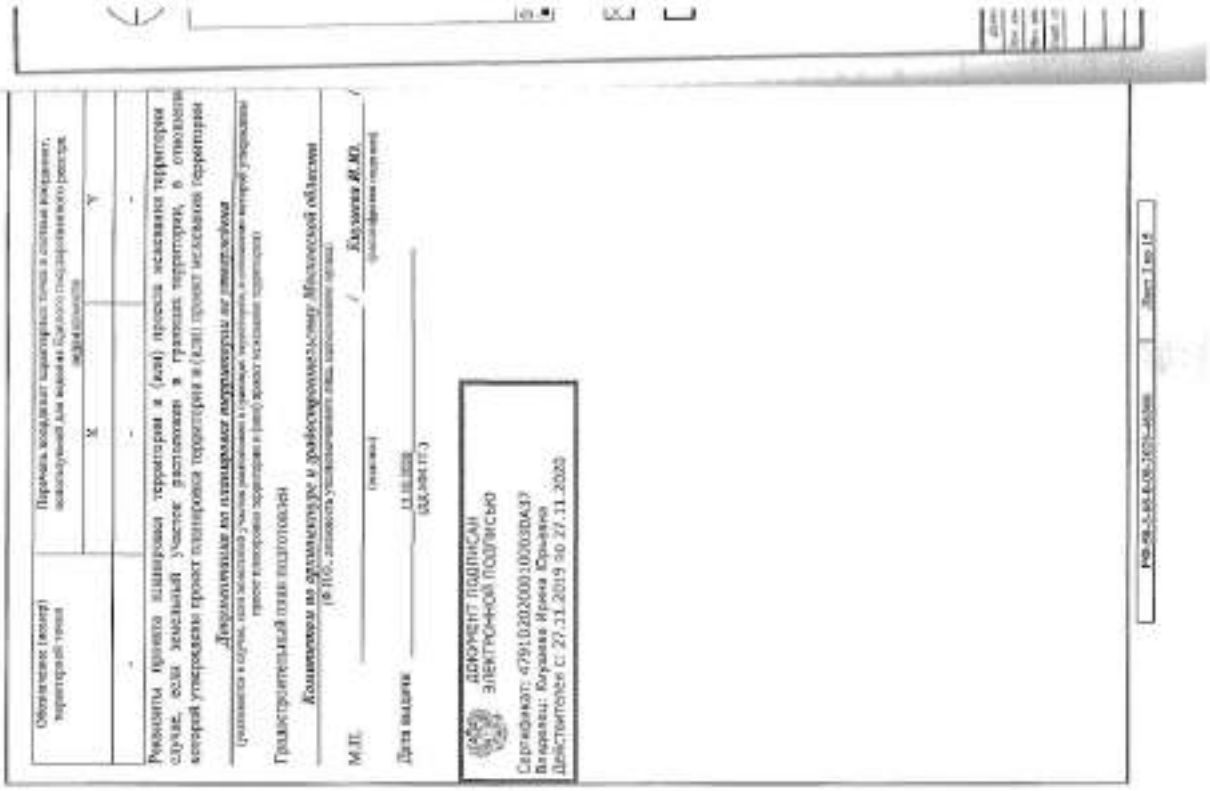
Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии):

Проект планировки территории не утвержден

компания 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810900000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Татаринов Эрик Эрикович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915930, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.11а, адрес электронной почты для направления документов: tom чисто красивых чисел: 926585[illegible]10@mail.ru



Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области

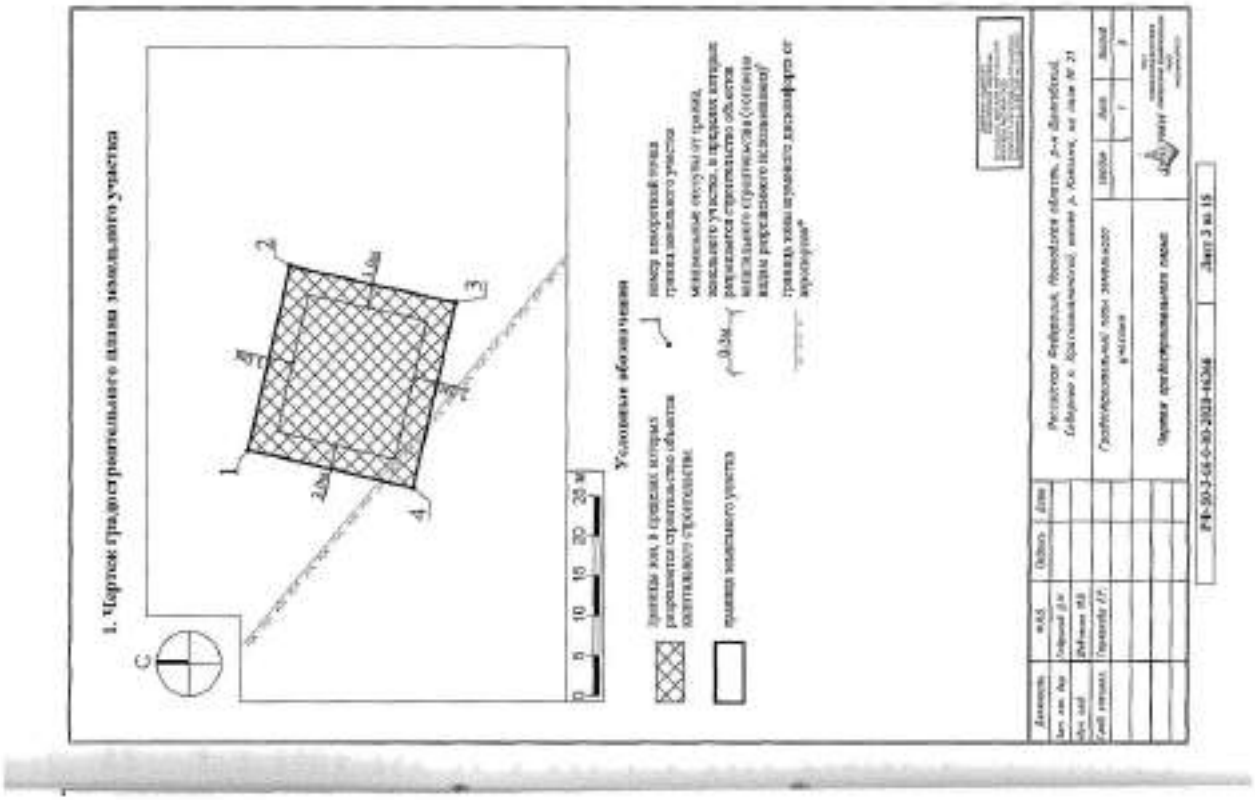
(ФИО, должность уполномоченного лица территориального органа)

М.П. (подпись) / Кузьмина Ю.Ю. (расшифровка подписи)

Дата выдачи 11.10.2019 (02.04.2019 г.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 479102020001020203043
Владелец: Кузьмина Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-4636 Лист 1 из 14



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

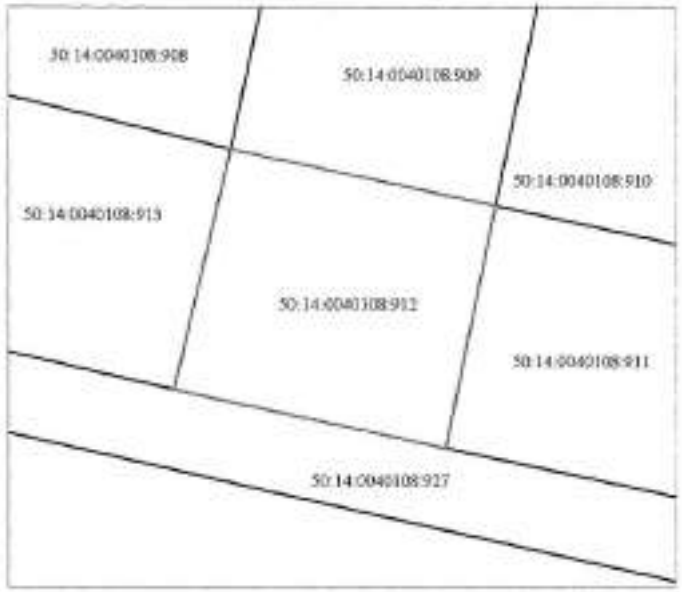
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выносено в М 1:500.

Изменение	Кол.уч.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Краснознаменское, ближе д. Ковальцы, на поле № 21			
Нач. отд. арх.	Сабурова Д.Н.						
Нач. отд.	Шейченко Н.В.						
Гл.арх. спец.	Горшкова Е.Н.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						2	3
				Чертеж градостроительного плана			

РФ-50-3-66-0-00-2020-46366 | Лист 4 из 18

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (Ситуационный план)



Условные обозначения

границы планируемого участка

границы смежных участков

Изменение	Кол.уч.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Краснознаменское, ближе д. Ковальцы, на поле № 21			
Нач. отд. арх.	Сабурова Д.Н.						
Нач. отд.	Шейченко Н.В.						
Гл.арх. спец.	Горшкова Е.Н.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						3	3
				Ситуационный план			

РФ-50-3-66-0-00-2020-46366 | Лист 5 из 18

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из индивидуальных отдельных коттеджных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения сельскохозяйственного и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/88-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:
основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*

- *ведение садоводства 13.2;*
- *ведение дачного хозяйства 13.3;*
- *социальное обслуживание 3.2;*
- *магазины 4.4;*
- *общественное питание 4.6;*
- *гостиничное обслуживание 4.7;*
- *ведение огородничества 13.1;*
- *связь 6.8;*
- *объекты гаражного назначения 2.7.1;*

вспомогательные виды использования земельного участка:

- *обслуживание жилой застройки 2.7;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутренних правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Специализированное жилищное обслуживание	2.4.2	10 000	1 000 000	10%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	2 500	50 000	45%	3
7.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.3	1 000	10 000	65%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	2 000	20 000	75%	3
9.	Водные спортсооружения	13.2	600	1 500	45%	3
10.	Водная и прибрежная рекреация	13.3	600	2 500	45%	3
11.	Специальное обслуживание	3.2	500	100 000	65%	3
12.	Мотели	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Обслуживание питания	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Водное водопользование	13.1	600	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	18/(11)*	24 000/(30)*	70/(40)%	3/(0)*
			(*) Конструкции объектов гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан (боксы)			

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м² или га					
-	-	-	-	3(5)[1]	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	600	4 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	600	5 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	300	1 000	1 эт. - 50,0% 2 эт. - 38,8% 3 эт. - 34,1%	0
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	50	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

2.4. Требования к наличению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Признаки отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условий разрешенных видов использования, дополнительным к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования к параметры по критериям хранения индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования к параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются положением градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ *Не имеется* (согласно чертежу(ям) градостроительного плана) | *Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ *Информация отсутствует* (согласно чертежу(ям) градостроительного плана) | *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует
(полное наименование органа государственной власти, принимающего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует* (дата)

4. Информация в расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок частично расположен в границах зоны шумового дискомфорта от аэропорта.[1]

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае наличия градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для встроенно-пристроенной рекламной установки	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Земельно-особо охраняемой природной территории (вт)					
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Требования к параметрам объектов капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
							Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный с учетом требований к минимальной площади земельного участка, которая может быть застроена, со дня принятия земельного участка	Иные требования к параметрам объектов капитального строительства	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[1] *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускаются при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыбоводству.*[1]

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Чернов.[4] *Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*[5]

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Зона охранного шумового фона от аэродромов	-	-	-
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чернов	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов:

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок:

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 718/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:

Информация о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории:

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

11. Информация о красных линиях: -

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

[1] - Правила землепользования и застройки городского округа (городского округа) муниципального образования Щелково Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 28.12.2017 г. № 60/605-(7)-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа (городского округа) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

[2] - Предельные максимально допустимые выбросы загрязняющих веществ.

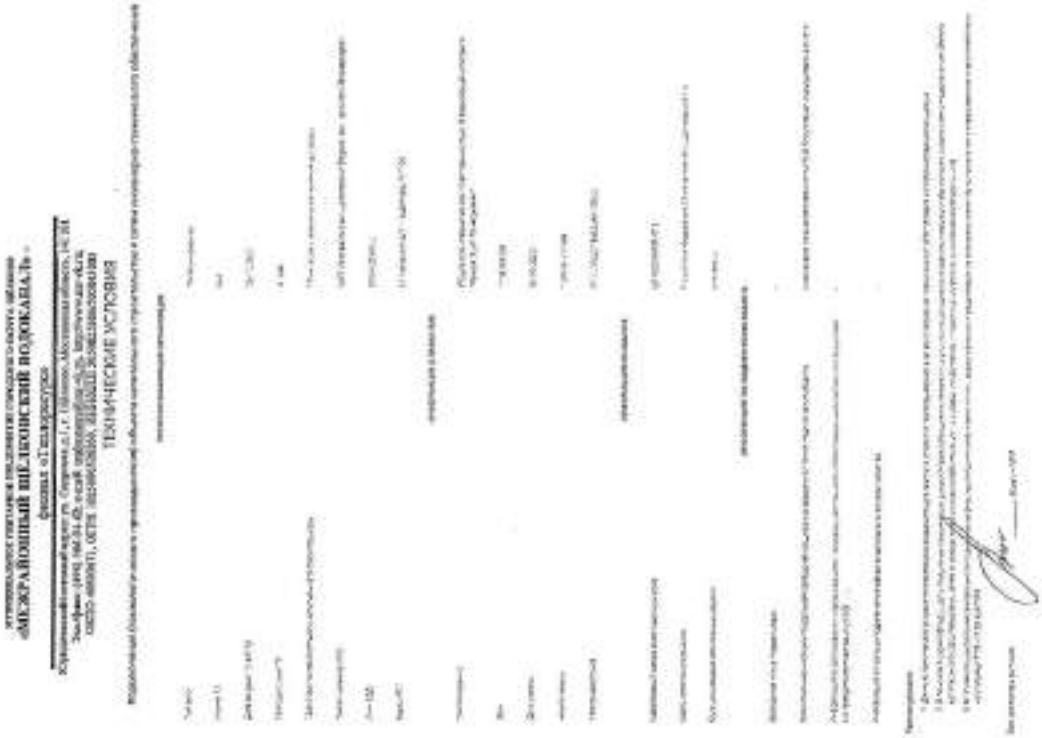
[3] - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № 77/101/20-000220018-1551/1474.

[4] - Ст. 20 Федерального закона от 19.12.2004 г. № 165-ФЗ "О радиационной безопасности населения".

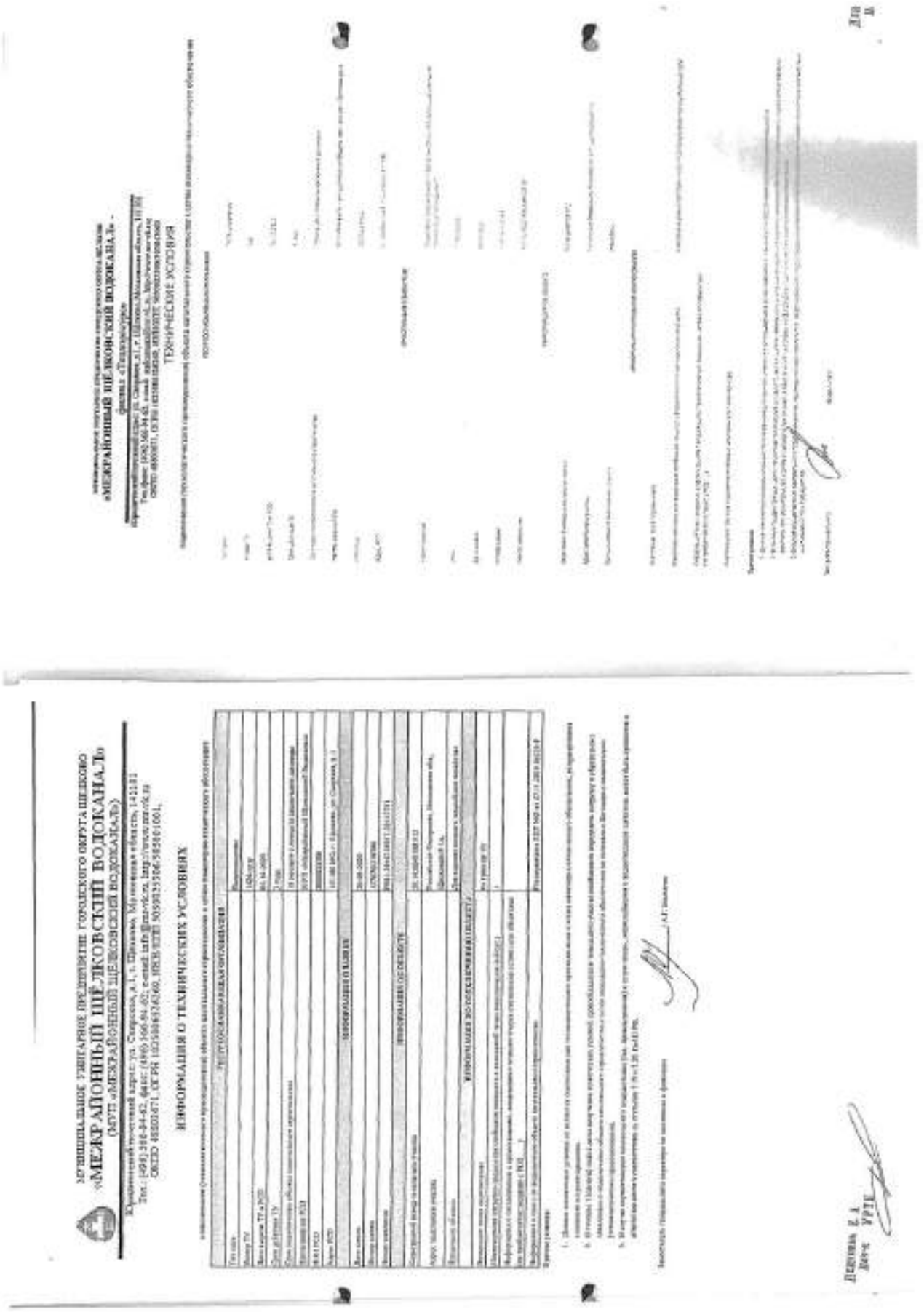
[5] - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка установления в отношении приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны".

[6] - Приводится в информационных целях, отдельно учету при проектировании.

Приложения



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.
Вблизи участка расположена ПС Соколовская ,
принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классов напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б. в иных случаях:

б.1. 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://vofem.ru/tx/ymaxyvf0Qw

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиверина, д.3, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mu-vk.ru, http://www.mu-vk.ru
ОКПО 48980367, ОГРН 1025006526249, ИНН/КПП 5050025906/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСНОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	
Номер ТУ	[illegible]
Дата выдачи ТУ в РСО	[illegible]
Срок действия ТУ	[illegible]
Срок подключения объекта капитального строительства	[illegible]
Наименование РСО	[illegible]
ИНН РСО	[illegible]
Адрес РСО	[illegible]
ЗАКАЗЧИК И ЗЕМЛЯ	
ФИО заявителя	[illegible]
Номер заявки	[illegible]
Кадастровый номер	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ	
Кадастровый номер земельного участка	[illegible]
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Земельный участок	Тип использования земельного участка
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Назначение объекта недвижимости	[illegible]
Максимальная нагрузка в кВт (мощность)	[illegible]
Информация о подключаемых (присоединяемых) к сетям инженерно-технического обеспечения иных объектах капитального строительства	[illegible]
Информация о наличии на земельном участке объектов капитального строительства	[illegible]
Прочие условия	[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]

Генеральный директор по снабжению и финансам [illegible]

Подпись Е.А. [illegible] УРТА

5. Договор № SHO-39 купли продажи земельного участка от 30.11.2021 г.

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SHO-39
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «30» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фемра Эсет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и негосударственным пенсионным фондом № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ), Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фемра Эсет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Меркулова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерлевко Эрик Эрикович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щёлково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915930, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щёлково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления покупателю, а так же на указанных чисел 9269958800@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 595кв.м+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенного по адресу: Московская область, Щёлковский р-н, северная ч., Краснозаменский, кокше р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежащий на праве общей долевой собственности Управляющей компании «Фемра Эсет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта указано: аренда; доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления и права собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) иным.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, заключения Покупателем пункта 2.2.2 настоящего Договора.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (отчуждать, закладывать, уступать, сдавать, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен техническим состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре явно-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен ни указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в положении Объектом не зарегистрированы (указанные в п. 1.1) настоящего Договора не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться акционером или участником Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фемра Эсет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, он будет иметь участников ООО УК «ЭЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. **Покупатель** обязуется в срок до «30» ноября 2021 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек; По согласию Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Согласовано о том сторонами существенным условием настоящего Договора.

2.2.С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы банковский аккредитив на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Получатель: **Гражданин РФ Тетерлевко Эрик Эрикович**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щёлково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915930, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щёлково, ул. Советская, д.13а, Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фемра Эсет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и негосударственным пенсионным фондом № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фемра Эсет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097847241317, р/сч 40701810600000001880 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525822, к/сч 30101810200000000823.

Сумма аккредитива – 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

Срок действия аккредитива – не менее 90 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления в Банк-Эмитент следующих документов:

- оригинала Договора купли-продажи земельного участка № SHO-39 от «____» _____ 2021 года о приобретении земельного участка, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 595кв.м+/- 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенный по адресу: Московская область, Щёлковский р-н, северная ч., Краснозаменский, кокше р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между **Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фемра Эсет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетерлевко Эриком Эриковичем**, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

или

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного

требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности в лице ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Утраты неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь-то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 151, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованием ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложения к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет

населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетерякин Эрий Эрьевич».

Под исполненным покрытием понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам **Продавца**: **р/сч 40701810600000001900 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.**

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет **Покупатель**.

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, все споры, разногласия или

Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-66-0-00-2020-46362

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Ресурс Эссет Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № РФ01-2944218557-39147992

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
2	489978.42	2213926.70
3	489971.07	2213948.65
3	489952.43	2213946.90
4	489957.08	2213923.91

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории — *50:14:0040108:913*

Площадь земельного участка — *500 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утверждался

РФ-50-3-66-0-00-2020-46362 | Лист 1 из 15

Менеджмент, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1087746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марукяна Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марукян Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тетерченко Эрик Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 026095289@gmail.ru

Тетерченко Эрик Эрьевич

5

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация не утверждена/утверждена не утверждена

(ненужное вычеркнуть, если частной части, расположенной в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области

(ФИО, наименование уполномоченного органа, организации, лица, обеспечивающего подготовку)

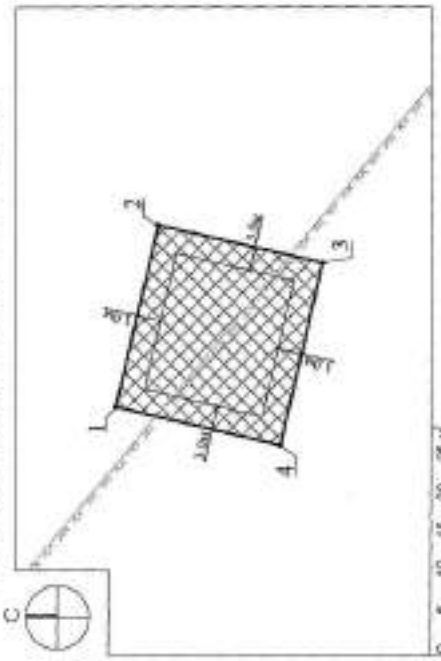
М.П. (подпись) / Кокшева Н.Ю. (расшифровка подписи)

Дата выдачи 13.02.20 (ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 479102020010D0DA37
Владелец: Кокшева Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-03-3-06-4-18-2020-4032 Лист 2 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

граница зон с особыми условиями использования территории

номер поворотной точки границ земельного участка

граница земельного участка

минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (кроме линейных, рекламных и некапитальных)

граница зоны активного двухсторонного ограничения*

Изменения	Кол. уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Разработал	Гайдаенко Д.А.				
Нач. отд.	Шубина Н.В.				
Гл. специалист	Чернова О.Г.				

Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорский, деревня д. Катюшки, на плане № 21

Градостроительный план земельного участка

Стадия | Лист | Листов
Р | 2 | 3

Чертеж градостроительного плана

РФ-03-3-06-4-18-2020-4032 Лист 3 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГКУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных постановлением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны производиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования в застройки территории.

Выполнено в М 1:500.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	
Нач. отд. арх.	Гайдукова Д.Н.			Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Красноармейский, напротив д. Клещино, на линии № 21
Нач. отд.	Шебякина Н.В.			
Гл.гл. специал.	Гурьянова Е.Р.			Градостроительный план земельного участка
				Стадия: Лист 2 / Листов 2
				Ситуационный план
				Лист 2

РФ-50-3-66-0-00-2020-46262 | Лист 2 из 15

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/88-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о виде разрешенного использования земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0.*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обеспечение автотранспорта 4.9;*

- *водные садоводства 13.2;*
- *ведение дачного хозяйства 13.3;*
- *социальное обслуживание 3.2;*
- *магазины 4.4;*
- *общественное питание 4.6;*
- *гостиничное обслуживание 4.7;*
- *ведение огородничества 13.1;*
- *связь 6.8;*
- *объекты дорожного назначения 2.7.1;*

вспомогательные виды использования земельного участка:

- *обслуживание жилой застройки 2.7;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	85%	3
12.	Склад	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Водные объекты	11.2	600	1 500	40%	3
10.	Водные виды сельского хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Водные спортивные	11.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	30/15)*	35 000/50)*	75/100)%	3(0)*
			*- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения легковых автотранспортных средств, занимают одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения легковых автотранспортных средств)			

РФ-59-3-44-0-00-2024-4636	Лист 2 из 15

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м² (га, га)					
-	-	-	-	3(-)[1]	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	600	4 000	60%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	300	1 000	60%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. - 18,0% 2 эт. - 30,0% 3 эт. - 42,7%	3
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	20	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

ООО "Центр оценки инвестиций"
tel. +7(495) 229-49-71

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отсутствия земельного участка в виде земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели не параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

3.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые применительно к каждой территориальной зоне, определенной на основании статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае наличия предусмотренных в границах особо охраняемой природной территории:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства											
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»											
Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальная площадь земельного участка в пределах территории объекта культурного наследия, определенная в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации	Минимальная площадь земельного участка в пределах территории объекта культурного наследия, определенная в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации	Минимальные отступы от границ земельного участка в пределах территории объекта культурного наследия, определенные в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации	Иные требования к архитектурному облику объекта капитального строительства	Иные требования к инженерным изысканиям, выполняемым в отношении территории объекта культурного наследия, определенной в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации	Иные требования к инженерному обеспечению объекта капитального строительства				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ — На плане — (номера объектов капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки) — На плане

Инвентаризационный или кадастровый номер

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ — Информация отсутствует (наименование, местонахождение) — Информация отсутствует (наименование объекта культурного наследия, номер памятника, дата и номер регистрационного документа) — Информация отсутствует (дата)

Информация отсутствует (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты такого решения)

регистрационный номер в реестре — Информация отсутствует (дата) — Информация отсутствует (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территорий, в отношении которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории:											
Объекты коммунальной инфраструктуры				Объекты транспортной инфраструктуры				Объекты социальной инфраструктуры			
Наименование показателя объекта	Единица измерения показателя	Расчетный показатель	Наименование показателя объекта	Единица измерения показателя	Расчетный показатель	Наименование показателя объекта	Единица измерения показателя	Расчетный показатель	Наименование показателя объекта	Единица измерения показателя	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня территориальной доступности											
Наименование показателя объекта	Единица измерения показателя	Расчетный показатель	Наименование показателя объекта	Единица измерения показателя	Расчетный показатель	Наименование показателя объекта	Единица измерения показателя	Расчетный показатель			
1	2	3	4	5	6	7	8	9			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок частично расположен в границах зоны затопления, подтопления

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[1] *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускаются при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.*[2]

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Чертово.[3] *Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*[4]

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Зона охранного телефонного кабеля	-	-	-
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чертово	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

11. Информация о красных линиях: -

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

[1] - *Приказ министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (части территории) городского округа Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 20.12.2017 г. № 66/608-/12-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

[2] - *Предельное количество малой единицы или минимальная площадь.*

[3] - *Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.10.2020 г. № КУВИ-001/2020-25718604.*

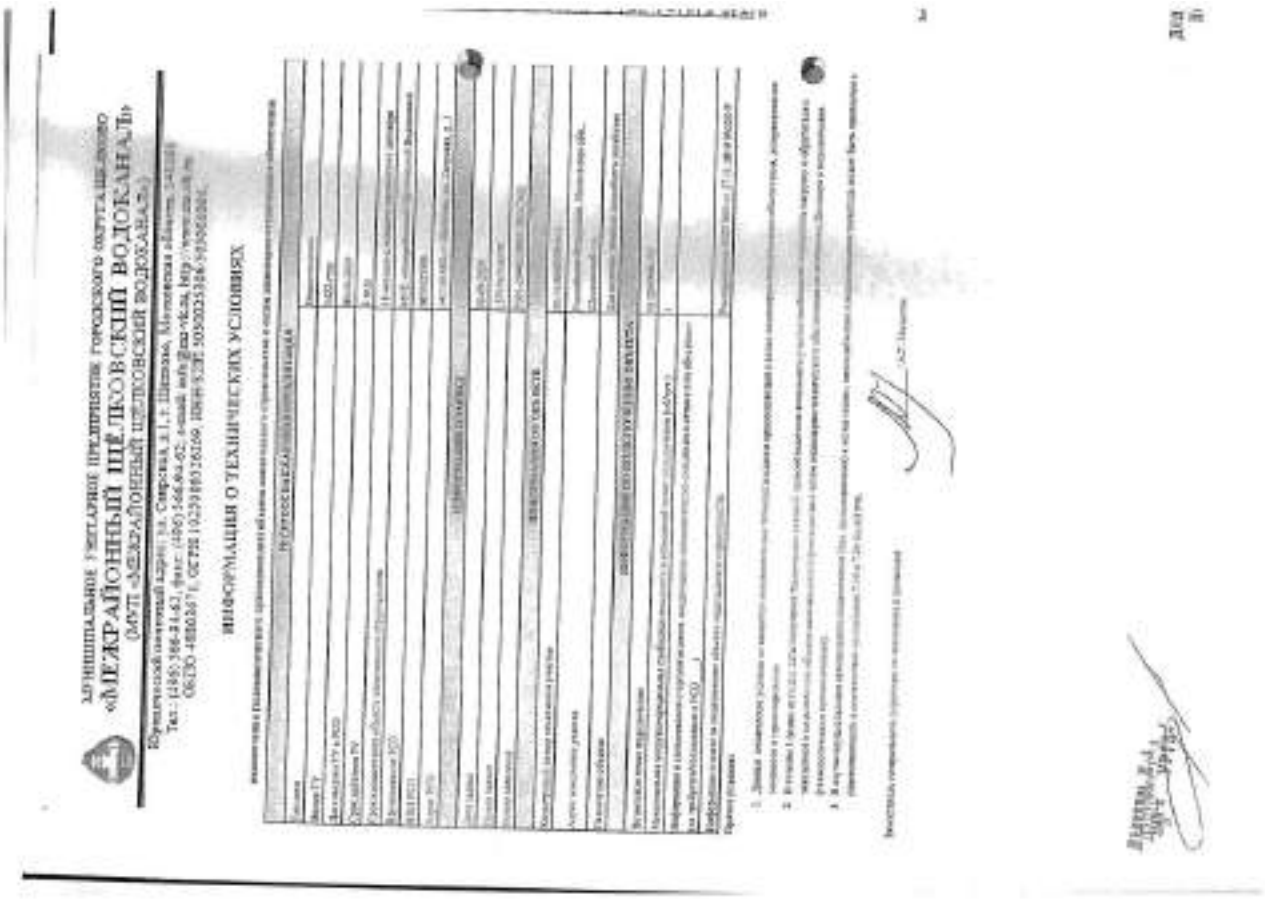
[4] - *Ст. 38 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыбоводстве и сохранении водных биологических ресурсов".*

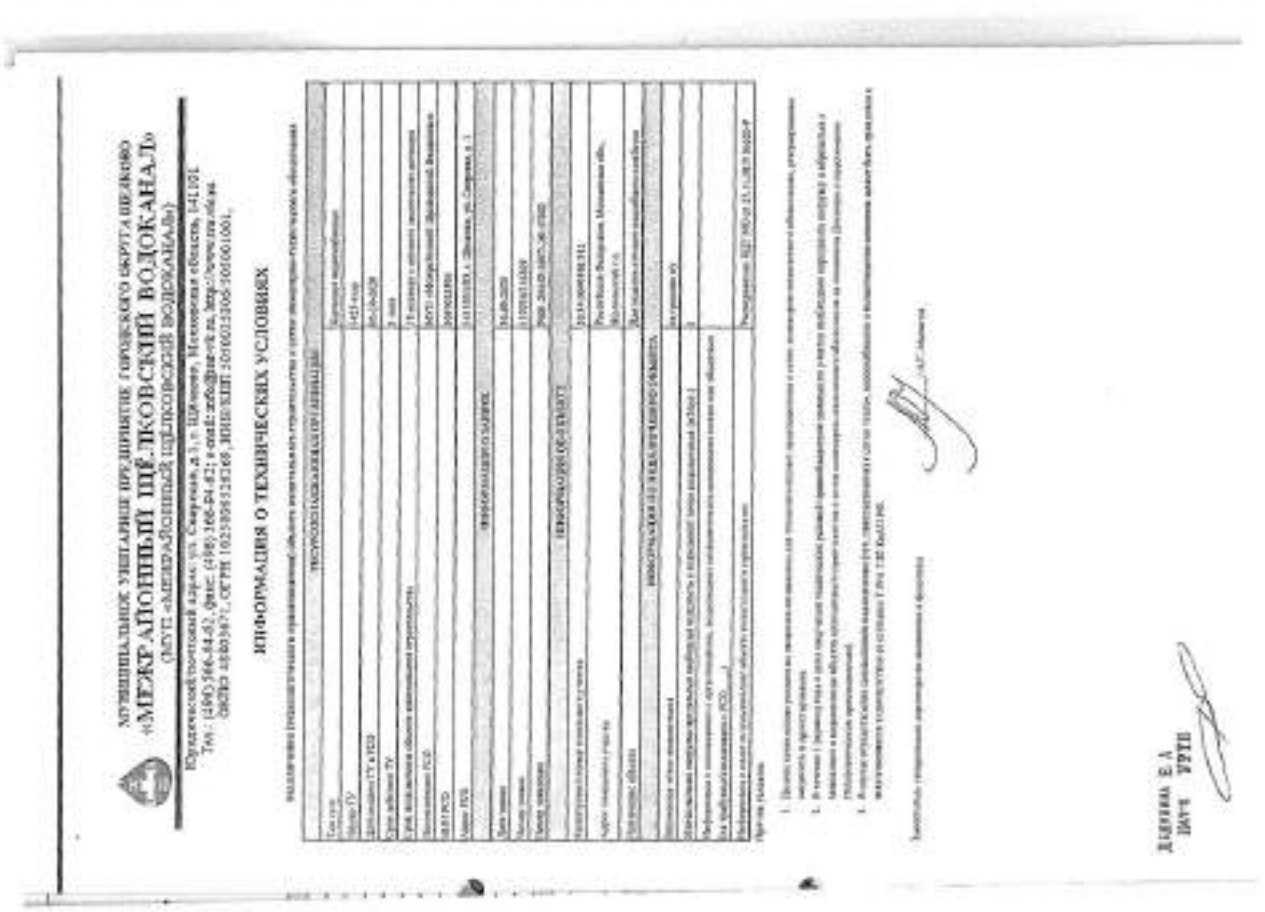
[5] - *Федеральный закон Российской Федерации от 01.03.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории в сухопутно-воздушной зоне".*

[6] - *Приказом о аэродромах уточнить, выдержки снять при производстве.*

Приложение

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ





Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.
Вблизи участка расположена ПС Соколовская ,
принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям» , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классов напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединенных энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б. в иных случаях:

б.1. 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метро в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://yadi.sk/d/0dnmbkn4fQw

6. Договор № SHO-28 купли продажи земельного участка от 14.10.2021 г.

Получено 02.12.2021

ДОГОВОР № SHO-28
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «14» 10 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Мруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочаниовский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большие г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 21.04.2015 г, код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: upr_hosa@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, **категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 900+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:922, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное д. Краснозаводской, квартал д. Клишина, на поле № 28**, именуемый далее – **«Объект»**, владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:922-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта указано: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, арендовать, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра

перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанным в настоящем Договоре правом третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- **Покупатель** обязуется **в срок до «28» октября 2021 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.3. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) залогом иным в части внесенным не названным в настоящем Договоре правом третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет внести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту в подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется уплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить

приведенные этим убытки и полном объеме.

Под указанными Сторонами понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра надлежит – **Продавцу**, один экземпляр - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подаётся 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдаётся.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не имеют дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими понять суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес регистрации, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с целью осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:
- Приложение № 1 «Геодезическая схема».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

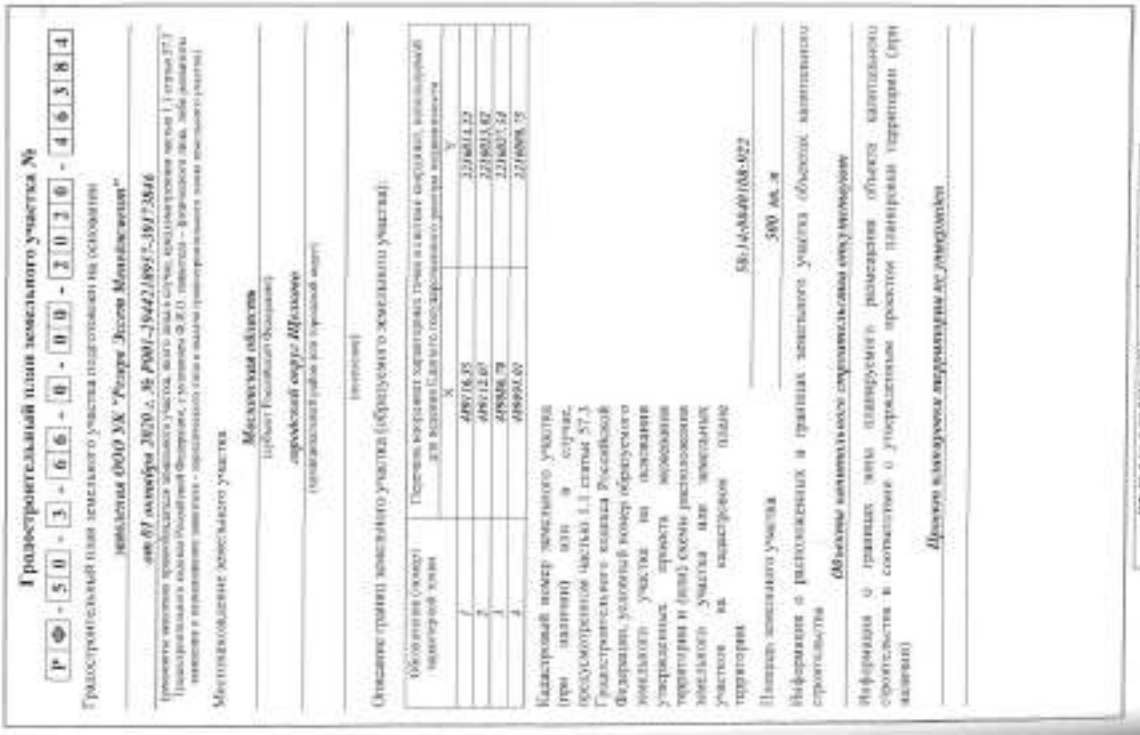
Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 16, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001990 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусев Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Бочаниновский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большое г.Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 719122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.Н. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, а том числе судебных актов: ayu_boss@mail.ru

Бочаниновский Андрей Аркадьевич

[redacted]



Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 0 3 8 4

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эстейт Менеджмент"

от 07 октября 2020 г. № РФ05-164421/0957-3917/3846

Местоположение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (обрабатываемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	4867635	2216814,22
2	4867612,07	2216831,62
3	4867606,78	2216837,52
4	4866601,60	2216806,75

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории 50:14:0040108:922

Площадь земельного участка 500 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории и (или) наличие)

Проект планировки территории не разрабатывается

Лист 1 из 1

Начальник отдела

Жигин Р.Д.

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-28
от «18» 10 2021 г.

Московская область, г. Балашиха «28» 10 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г, код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: prs_boss@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-28 от «18» 10 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю, а Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, **категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:922, расположенный по адресу: Московская область, Шаховской р-н, северное м. Краснозаводский, южнее р. Клязьма, на поле № 21.**

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

3. **Покупатель** принял от **Продавца** Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

1

4. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что по переданному Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** (НДС не облагается) **Покупателем** оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у **Сторон** не имеется.

6. Настоящий Передаточный Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784133, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г, код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: prs_boss@mail.ru

Бочановский Андрей Аркадьевич

2

7. Договор № SHO-36 купли продажи земельного участка от 26.10.2021 г.

Получено 06.12.2021

ДОГОВОР № SHO-36
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «26» 10 2021 года

Обществе с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Павловский Иван Дмитриевич, дата рождения: 14.03.2001г., место рождения: г. Москва., пол: мужской, паспорт: 4518 075084, выдан: отделом УФМС России по гор. Москве по району Хорошо, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул.Дубенко, д.14, к о р п . 2 , кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: a p a _ b o s s @ m a i l . r u именуемый в дальнейшем **«Покупатель-1»**, и

Гражданин РФ Павловский Василий Дмитриевич, дата рождения: 14.03.2001г., место рождения: г. Москва., пол: мужской, паспорт: 4518 075085, выдан: отделом УФМС России по гор. Москве по району Хорошо, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. Дубенко, д.14, к о р п . 2 , кв. 63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: a p a _ b o s s @ m a i l . r u , именуемый в дальнейшем **«Покупатель-2»**, совместно именуемые **«Покупатели»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в общую долевую собственность **Покупателей** (по ½ доли в праве собственности каждому), а **Покупатели** обязуются принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:924, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:924-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателям** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателей** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателям** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателям** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателям** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатели** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, вносить, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к ним права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатели** удовлетворены качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружили при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых им не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

Покупатели настоящим подтверждают, что **Продавец** сообщил им о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатели** подтверждают, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатели** не являются и гарантируют, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будут являться владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатели** не являются и гарантируют, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будут являться участниками ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму **в 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). При этом стоимость ½ доли в праве собственности на Объект для любого из **Покупателей** составляет **462 500 (Четыреста шестьдесят две тысячи пятьсот) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.2. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.3. **Покупатели** обязуются оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- Покупатели обязуются **в срок до «23» октября 2021** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.4. За исполнение всех обязательств по настоящему Договору, в том числе за исполнение обязательств по оплате, **Покупатели** отвечают солидарно (несут солидарную ответственность).

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателям** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателям** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью или в части никаким не указанным в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатели обязуются:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателям** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателям** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателям** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все платежи по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателям**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателями** (или одним из них) сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатели** обязуются в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателям**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателям** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатели являются физическими лицами) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатели являются юридическими лицами или обладают статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами венчурного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра выдаётся – **Продавцу**, два экземпляра - **Покупателям** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подаётся 4 (Четыре) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдаётся.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора **Покупатели** дают свое согласие **Продавцу** на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе

фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложения к настоящему Договору в его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 86 декабря 2011 года за № 2771) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

Покупатель-1: Гражданин РФ Павловский Иван Дмитриевич, дата рождения: 14.03.2003г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4518 079084, выдан: отделом УФМС России по гор.Москве по району Хорошо, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул.Дубенко, д.14, к о р п . 2 , кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: npa_boss@mail.ru

Павловский Иван Дмитриевич

Покупатель-2: Гражданин РФ Павловский Василий Дмитриевич, дата рождения: 14.03.2003г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4518 079085, выдан: отделом УФМС России по гор.Москве по району Хорошо, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул.Дубенко, д.14, к о р п . 2 , кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: npa_boss@mail.ru

Павловский Василий Дмитриевич

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена

(реквизиты в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / *Кирьяна И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 13.10.2020

(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 47910202000106030A37
Владелец: Клучаев Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № РФ01-2944218937-19174035

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления в наименование заявителя – юридического лица в момент градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489948.86	2216092.24
2	489961.57	2216022.87
3	489916.51	2216016.69
4	489905.20	2216097.80

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории *50:14:0040108:924*

Площадь земельного участка *500 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

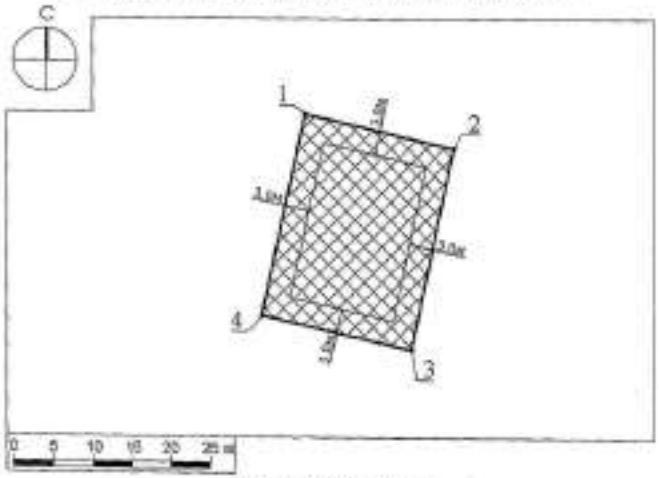
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/59. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть отводы автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выполнено в М 1:500

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	
Нач. отд. арх.	Гайдукова Д.Н.			Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово п. Красногвардейский, жилая д. Кокшино, уч. земл. № 21
Нач. отд.	Шебанова Н.В.			
Гл.б. отдела	Пономарёв С.Н.			Градостроительный план земельного участка — Стадия: Лист 2, Листов 3
				Чертеж градостроительного плана — ГБУ МО "Мособгеотрест"

РФ-50-3-66-6-00-2020-44586 | Лист 4 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

- граница зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 0,3м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	
Нач. отд. арх.	Гайдукова Д.Н.			Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово п. Красногвардейский, жилая д. Кокшино, уч. земл. № 21
Нач. отд.	Шебанова Н.В.			
Гл.б. отдела	Пономарёв С.Н.			Градостроительный план земельного участка — Стадия: Лист 2, Листов 3
				Чертеж градостроительного плана — ГБУ МО "Мособгеотрест"

РФ-50-3-66-6-00-2020-44586 | Лист 3 из 15

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Устанавлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-271-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка
основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)

Условные обозначения

граница рассматриваемого участка

границы земельных участков

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Гребнево п., Красногвардейский, южнее д. Кашино, на поле № 27			
Нач. отд.	Шубина Л.В.						
Нач. сект.	Шебанова Н.В.						
Сост. ведущий	Рыжкова Л.Н.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						3	3
				Ситуационный план	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"		

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительные к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по проектному приросту индивидуальных транспортных средств, размещению стоянок в открытых автостоянках, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

10.	*Амбулаторное ветеринарное обслуживание*	*3.10.1*	*1 000*	*10 000*	*60%*	*3*
11.	*Дошкольное образование*	*4.1*	*1 000*	*100 000*	*55%*	*3*
12.	*Спорт*	*5.1*	*1 000*	*100 000*	*75%*	*3*
13.	*Обеспечение внутреннего правопорядка*	*8.3*	*Не нормируется*			
14.	*Историко-культурная деятельность*	*9.3*	*Не распространяется*			
15.	*Земельные участки (территории) общего пользования*	*12.0*	*Не распространяется*			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	*Стационарное медицинское обслуживание*	*3.4.2*	*10 000*	*1 000 000*	*50%*	*3*
2.	*Среднее и высшее профессиональное образование*	*3.5.2*	*5 000*	*100 000*	*60%*	*3*
3.	*Общественное управление*	*3.8*	*1 000*	*100 000*	*60%*	*3*
4.	*Обеспечение научной деятельности*	*3.9*	*5 000*	*100 000*	*60%*	*3*
5.	*Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях*	*3.9.1*	*500*	*10 000*	*60%*	*3*
6.	*Рынки*	*4.3*	*1 000*	*10 000*	*45%*	*3*
7.	*Банковская и страховая деятельность*	*4.5*	*1 000*	*10 000*	*60%*	*3*
8.	*Обслуживание автотранспорта*	*4.9*	*1 000*	*10 000*	*75%*	*3*
9.	*Ветеринарное обслуживание*	*13.3*	*600*	*3 000*	*40%*	*3*
10.	*Ведение личного подсобного хозяйства*	*13.1*	*600*	*3 000*	*60%*	*3*
11.	*Стационарное обслуживание*	*3.7*	*500*	*100 000*	*60%*	*3*
12.	*Магазины*	*4.4*	*200*	*10 000*	*50%*	*3*
13.	*Общественное питание*	*4.6*	*300*	*10 000*	*50%*	*3*
14.	*Гостиничное обслуживание*	*4.7*	*1 000*	*100 000*	*1 эт. - 60%* *2 эт. - 50%* *3 эт. - 45%*	*3*
15.	*Водные спортивные виды*	*13.1*	*400*	*1 000*	*0%*	*По нормам установленным*
16.	*Связь*	*6.8*	*Не подлежит установлению*			
17.	*Объекты торгового назначения*	*3.5.1*	*50(1)**	*20 000(50)**	*75(100)%*	*3(0)**
			**- (Существующие объекты торгового назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами торгового назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)*			

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Запрещение особо охраняемой природной территории (его)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

2.4. Требования к наименованию, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего землепользование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[4]

Земельный участок полностью расположен в пределах прибрежных водоохранных территорий водоемов: Тюшевский, Черное. Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.[1]

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого устанавливается такая зона	Перечень координат характерных точек в местных координатах, используемый для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Прибрежная территория водоема Тюшевский	-	-	-
Прибрежная территория водоема Черное	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информацию о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№		
	Не имеется (значение характеристики недвижимости кадастрового плана)	*Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№		
	Информация отсутствует (значение характеристики недвижимости кадастрового плана)	*Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информацию отсутствует
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует* (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[1] *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается*

Приложения

11. Информация о красных линиях: -

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

[1] - Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Шаховская Шаховского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Шаховского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 960/68-172-НПА "(М утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Шаховская Шаховского муниципального района Московской области".

[2] - Предельных максимальных отметок включает пол надземных этажей.

[3] - Раздел III. Общие требования к объектам недвижимости на объектах недвижимости от 10.10.2020 г. № КУВИ-002/2020-20170572.

[4] - Ст. 20 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыбоводстве и сохранении водных биологических ресурсов".

[5] - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 101-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка установления и изменения границ территорий территории в сомкнутых лесных зонах".

[6] - Приводится в информационных целях, подлежит учету при проектировании.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-04-62, факс: (496) 566-04-62; e-mail: info@mu-vk.ru, http://www.mu-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006126269, ИНН/КПП 5050025306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Холодное водоснабжение
Номер ТУ	3488-вод
Дата выдачи ТУ в РСО	01-10-2020
Срок действия ТУ	2 года
Срок подключения объекта капитального строительства	15 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025306
Адрес РСО	141100 МО, г. Щёлково, ул. Сиреневая, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	01-10-2020
Номер заявки	0702020-0078
Номер заявителя	2001-20441-1997-1017-9201
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040106:926
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щёлковский г.о.
Назначение объекта	Для индивидуального малоэтажного жилищного строительства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Максимальная нагрузка в точке подключения	не более 15 л/с
Максимальная нагрузка при горячем водоснабжении, в том числе по этапам подключения (л/сек)	0
Информация о наличии (отсутствии) технической возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по основным Договорам о подключении (технологическом присоединении)	
Информация о плате за подключение объекта капитального строительства	Распоряжение ЕДТ МО от 27.11.2019 № 316-Р

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для технического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, разрешения на ввод в эксплуатацию.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатели земельного участка обязаны заключить договор о обращении с твердыми коммунальными отходами в соответствии с сетями инженерно-технического обеспечения на основании Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае нарушения технических параметров (что приводит к отключению водоснабжения и водоотведения) может быть применена ответственность в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Генеральный директор по экономике и финансам /А.С. Мелагин

Дедурина Е.А.
Дата УРТВ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-04-62, факс: (496) 566-04-62; e-mail: info@mu-vk.ru, http://www.mu-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006126269, ИНН/КПП 5050025306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Водоснабжение
Номер ТУ	3488-вод
Дата выдачи ТУ в РСО	01-10-2020
Срок действия ТУ	2 года
Срок подключения объекта капитального строительства	15 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025306
Адрес РСО	141100 МО, г. Щёлково, ул. Сиреневая, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	01-10-2020
Номер заявки	0702020-0078
Номер заявителя	2001-20441-1997-1017-9201
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040106:926
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щёлковский г.о.
Назначение объекта	Для индивидуального малоэтажного жилищного строительства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Максимальная нагрузка в точке подключения	не более 15 л/с
Максимальная нагрузка при горячем водоснабжении, в том числе по этапам подключения (л/сек)	0
Информация о наличии (отсутствии) технической возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по основным Договорам о подключении (технологическом присоединении)	
Информация о плате за подключение объекта капитального строительства	Распоряжение ЕДТ МО от 27.11.2019 № 316-Р

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для технического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, разрешения на ввод в эксплуатацию.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатели земельного участка обязаны заключить договор о обращении с твердыми коммунальными отходами в соответствии с сетями инженерно-технического обеспечения на основании Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае нарушения технических параметров (что приводит к отключению водоснабжения и водоотведения) может быть применена ответственность в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Генеральный директор по экономике и финансам /А.С. Мелагин

Дедурина Е.А.
Дата УРТВ

Сведения о технических условиях № 74034 ТУ от 2026-10-05
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108:604
расположенного : Российская Федерация, Московская обл., Щёлковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.

Объект участка расположен ПС- Соколовская

, принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайта владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:

В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.2 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б. иных случаях:

б.1 5 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, к электроустановкам которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, а если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской.

https://yadi.sk/i/VzdaHqiiyu4YQw

муниципальное унитарное предприятие городского округа Щёлково
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплосервис»

Юридический/почтовый адрес: г. Щёлково, [illegible], 141100
Тел./факс: (496) 561-94-00, e-mail: [illegible], http://www.[illegible]
ОКПО 41404071, ОГРН [illegible], ИНН/КПП [illegible]

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

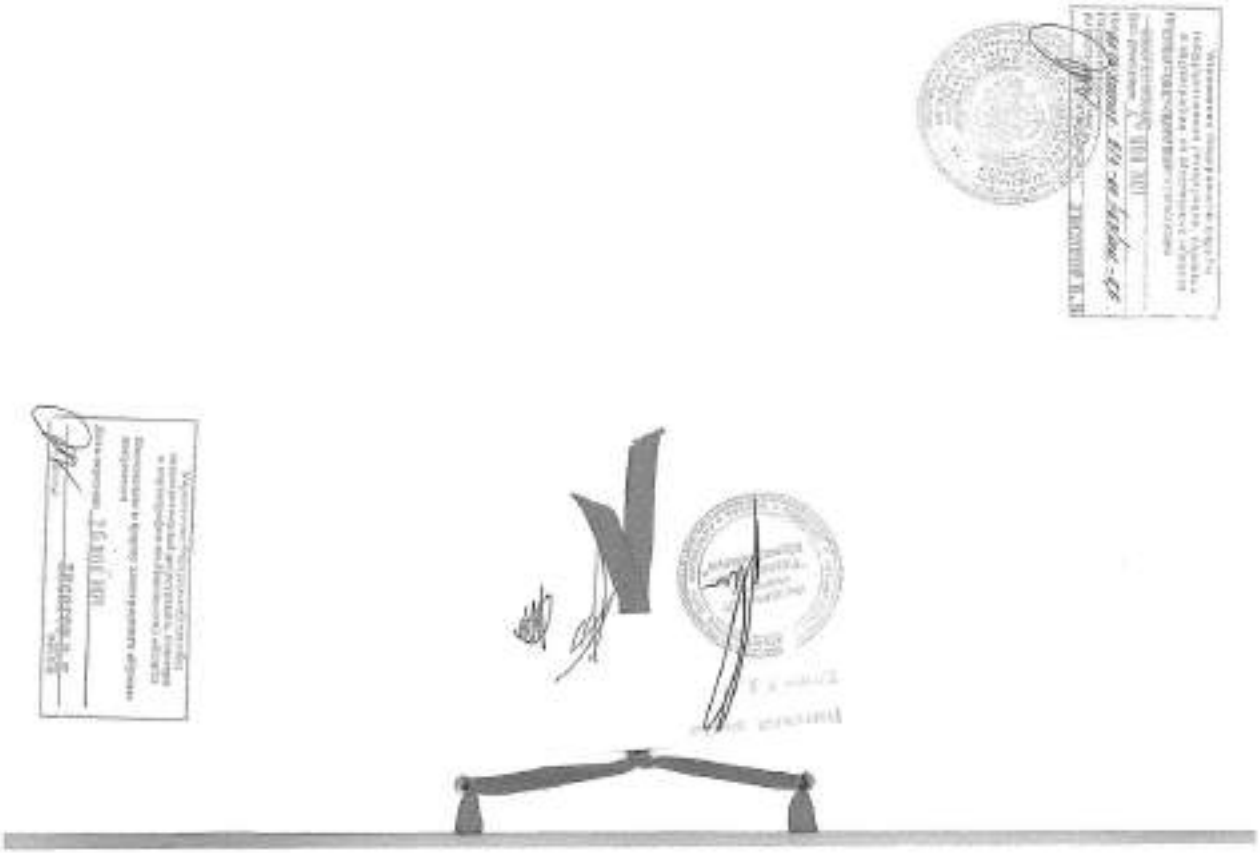
подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

[illegible]

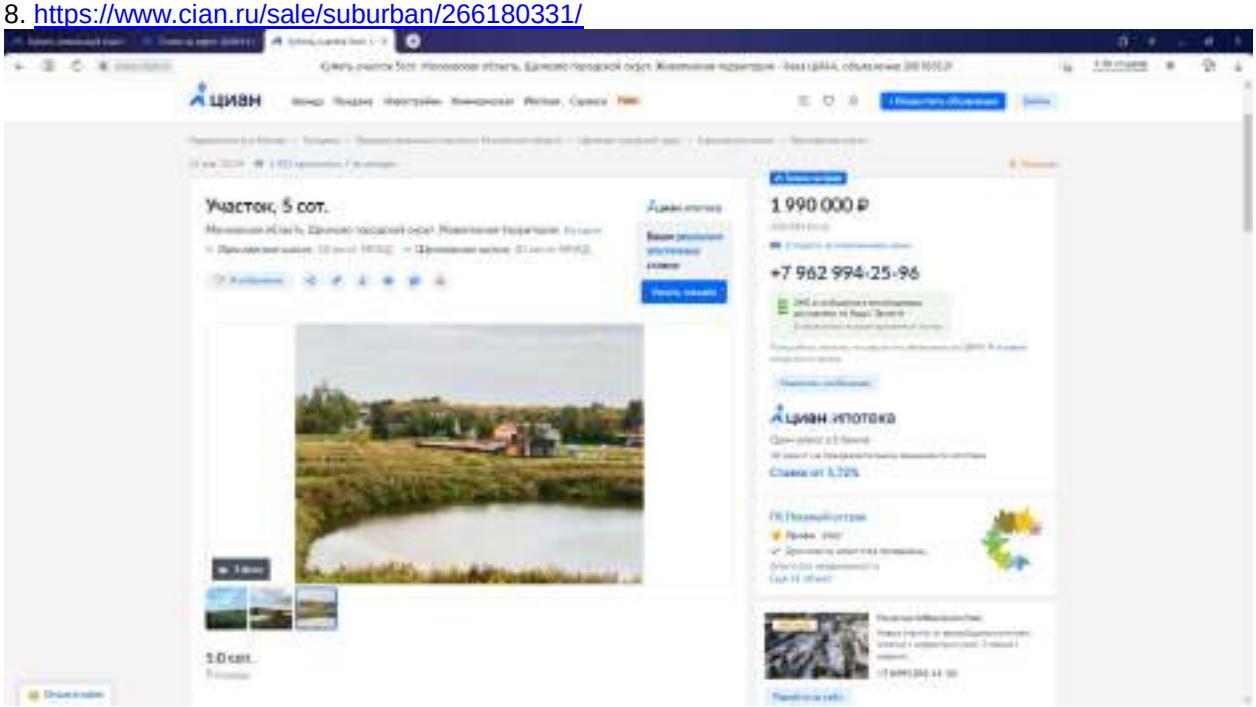
Технические условия:

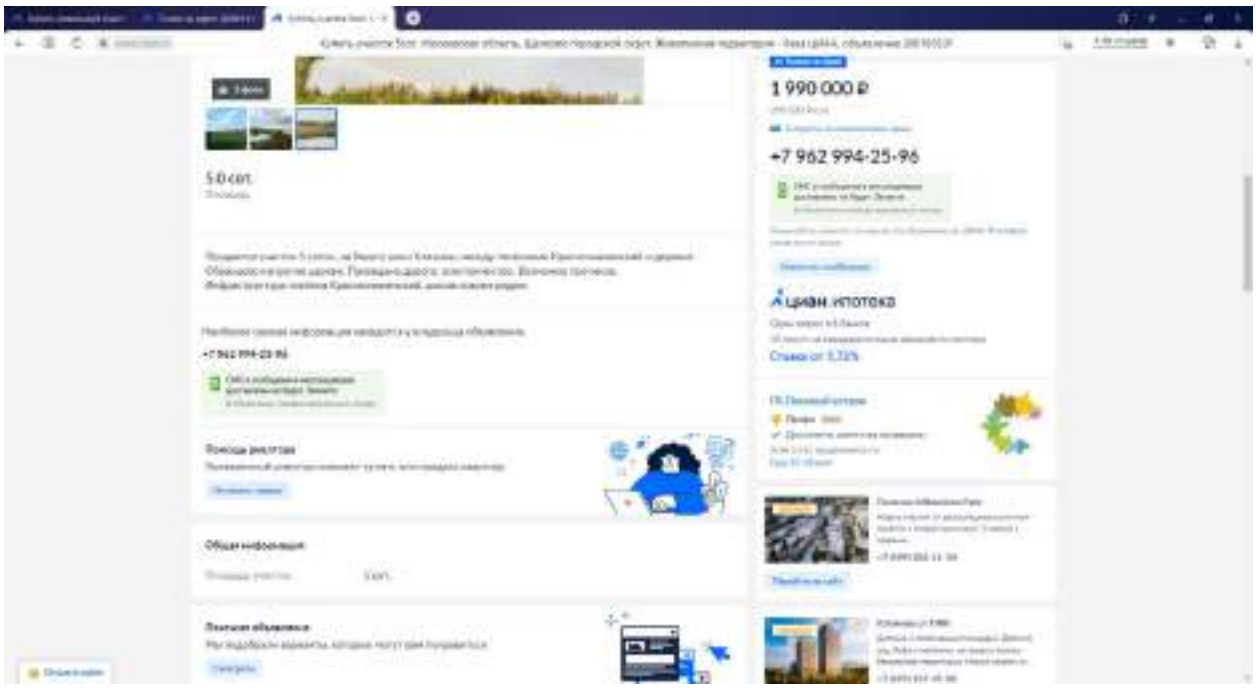
1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]

[illegible]

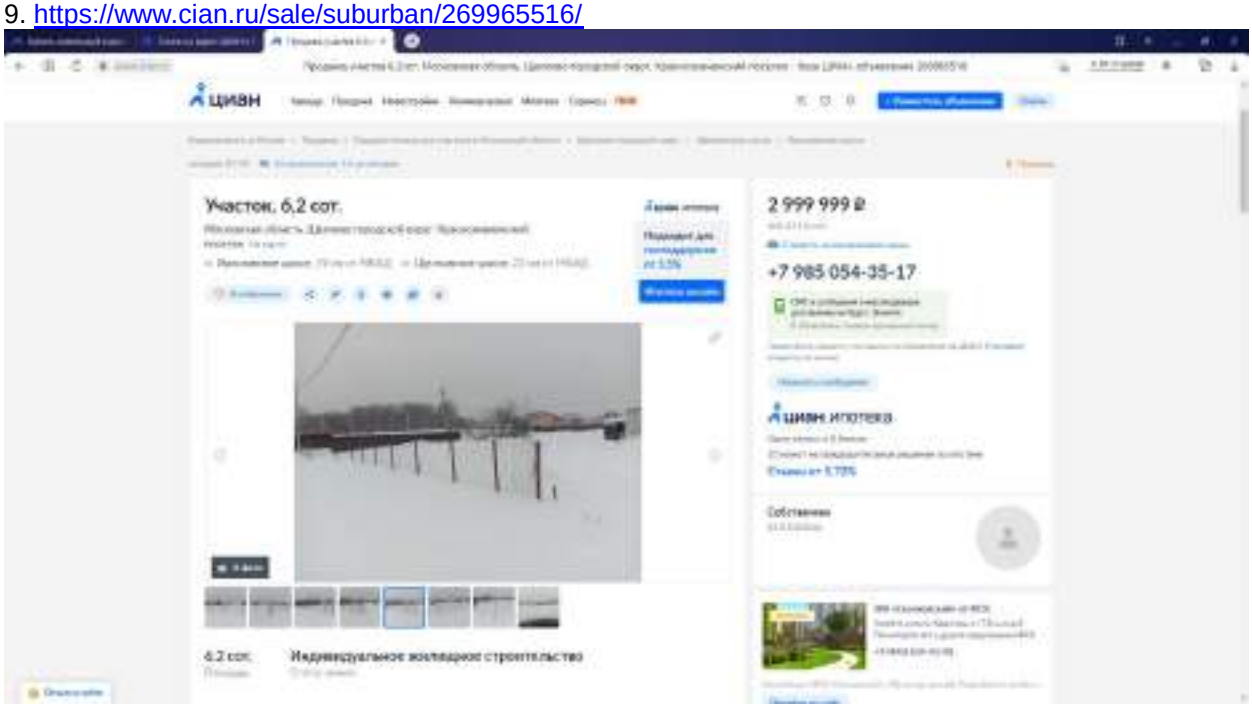


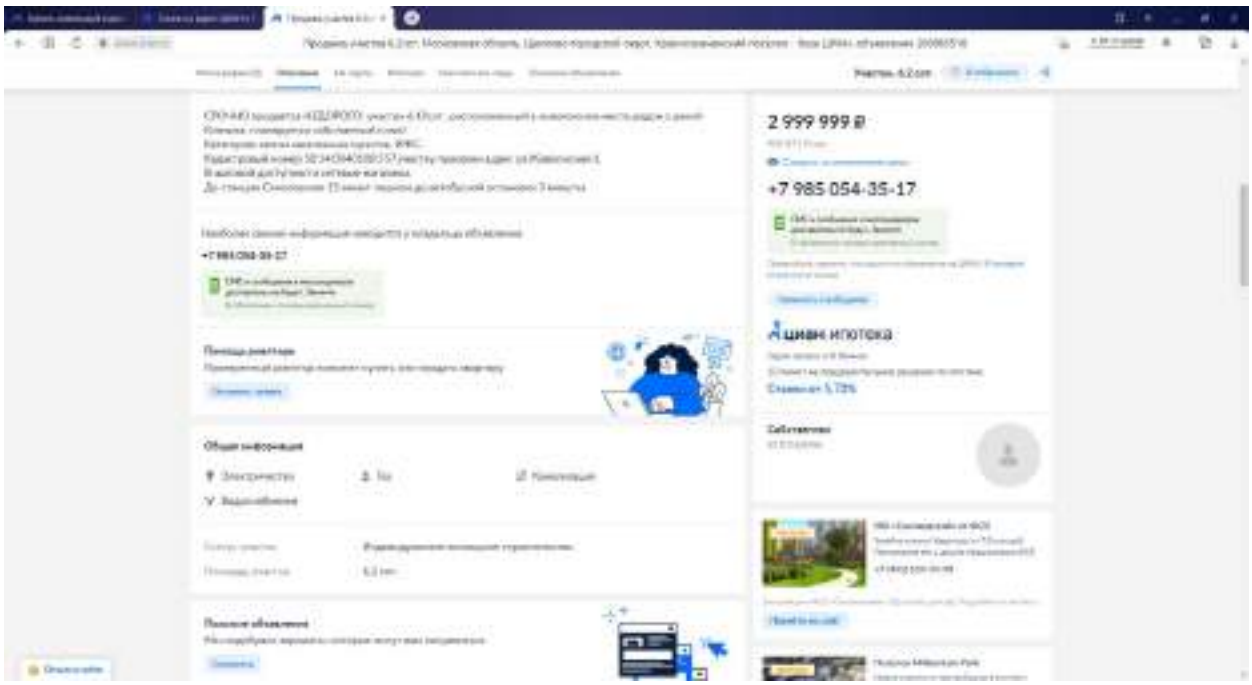
8. https://www.cian.ru/sale/suburban/266180331/





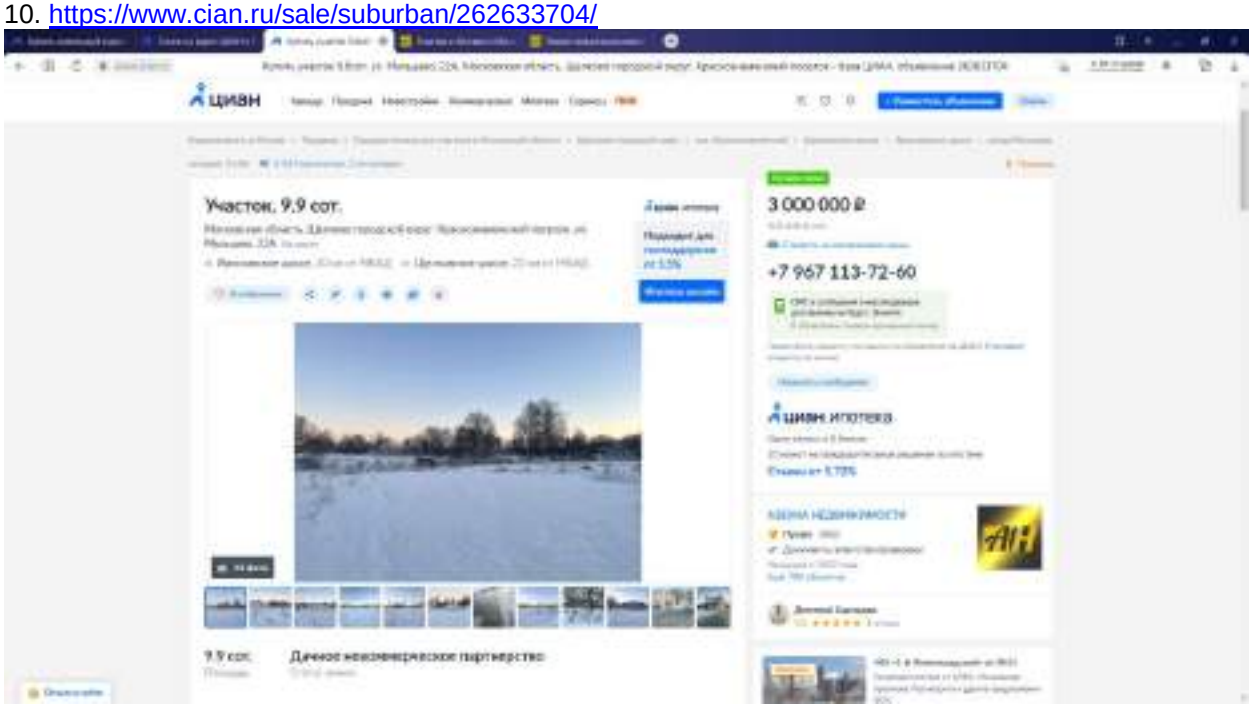
9. https://www.cian.ru/sale/suburban/269965516/

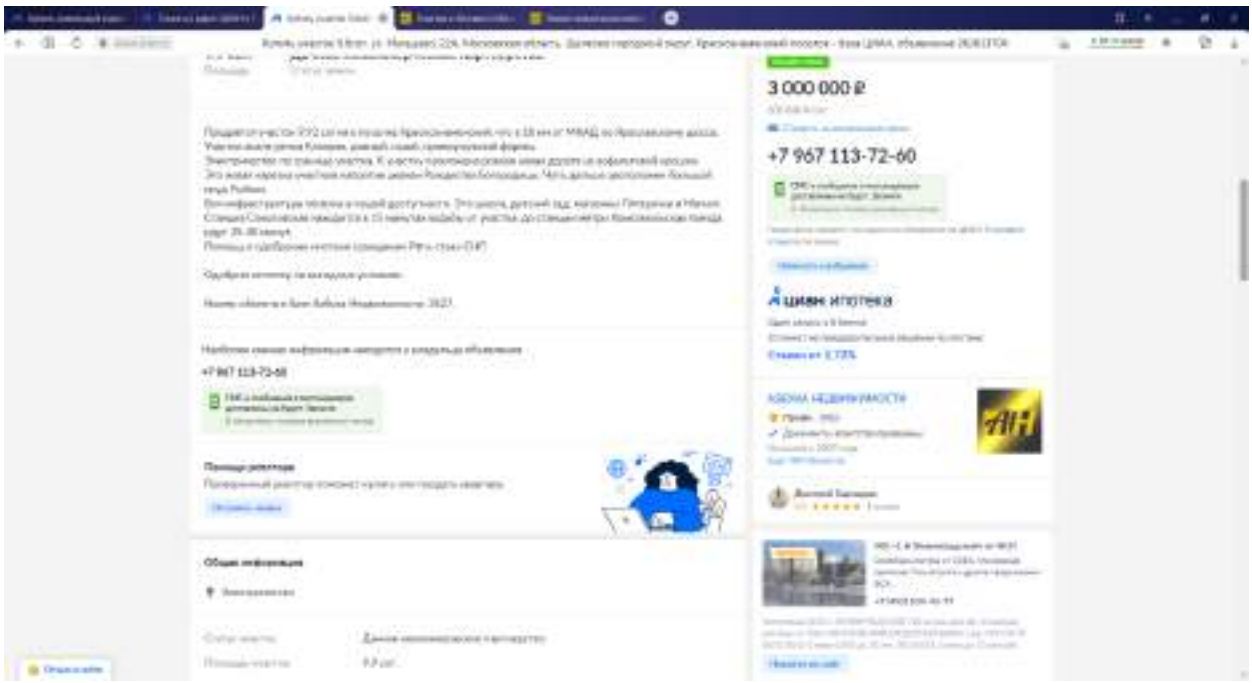




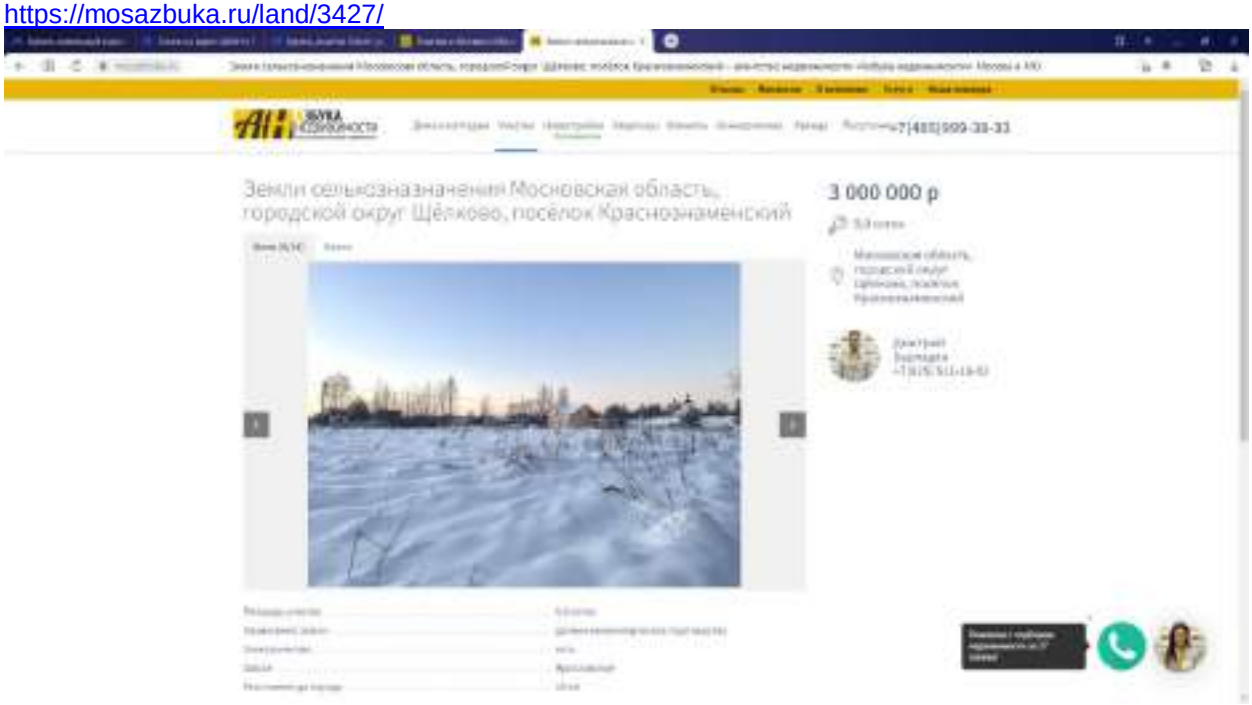
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.0994923868334,37.016828872894486/4/@2y1wvgtwz?text=50%3A14%3A0040108%3A557&type=1&opened=50%3A14%3A40108%3A557

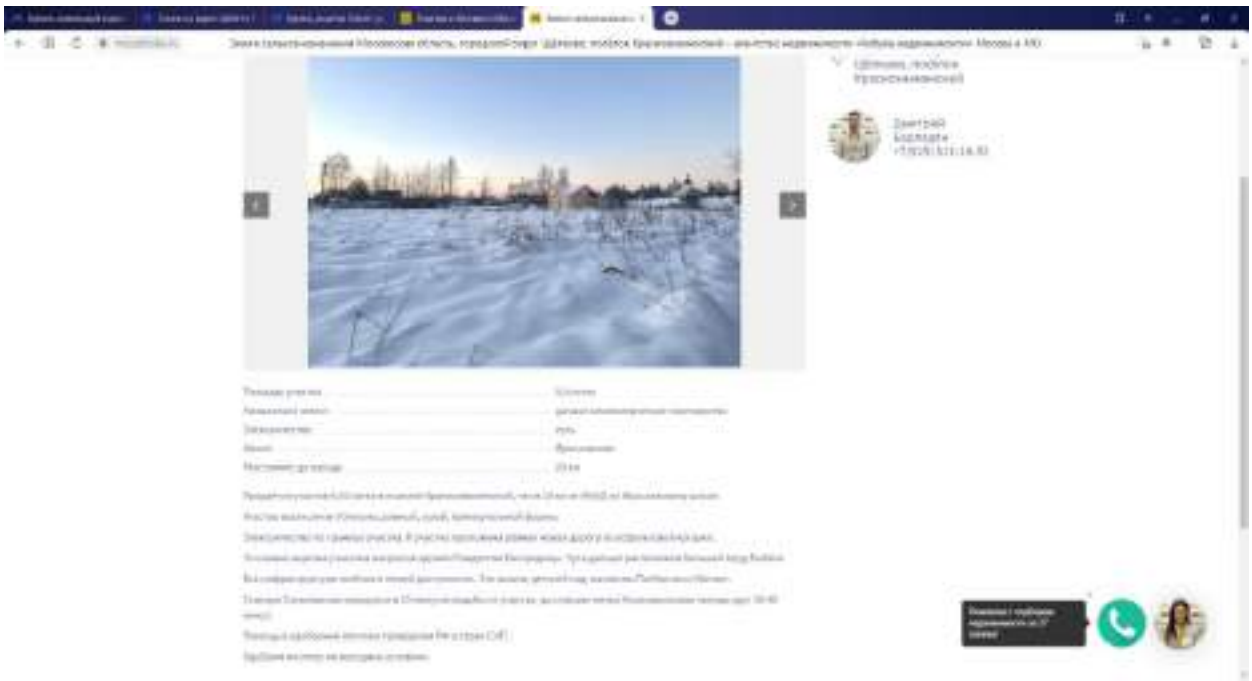
10. https://www.cian.ru/sale/suburban/262633704/



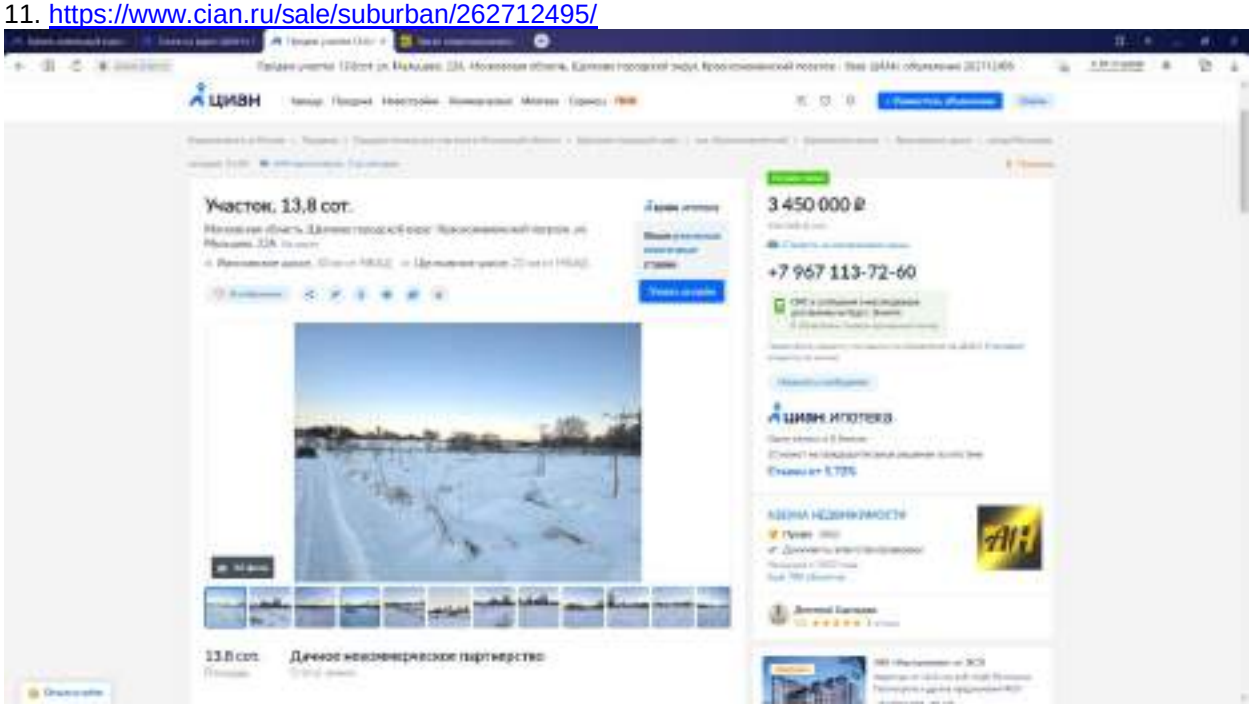


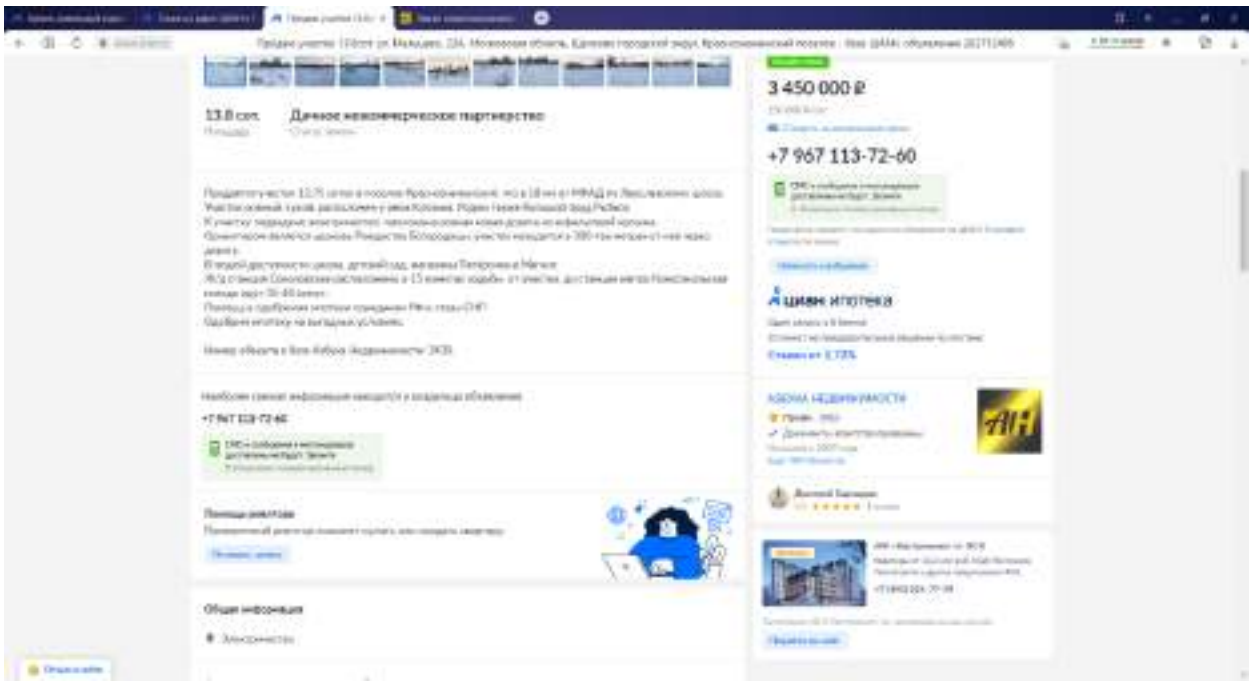
https://mosazbuka.ru/land/3427/



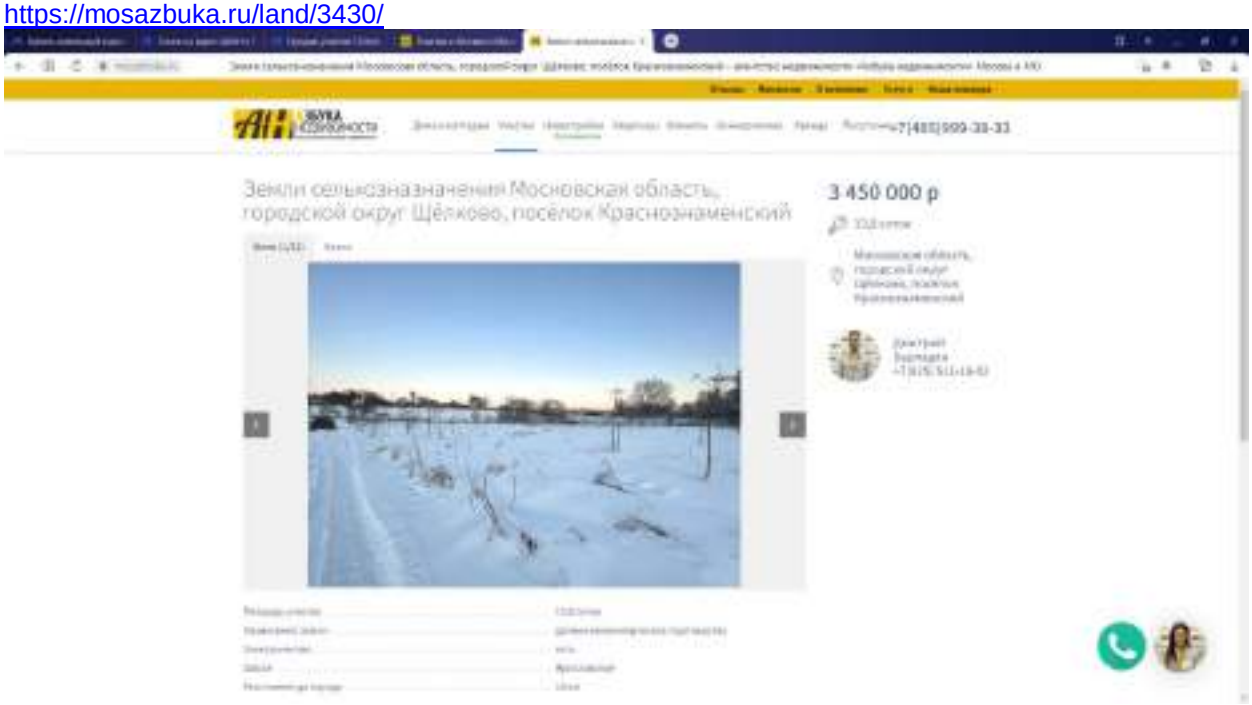


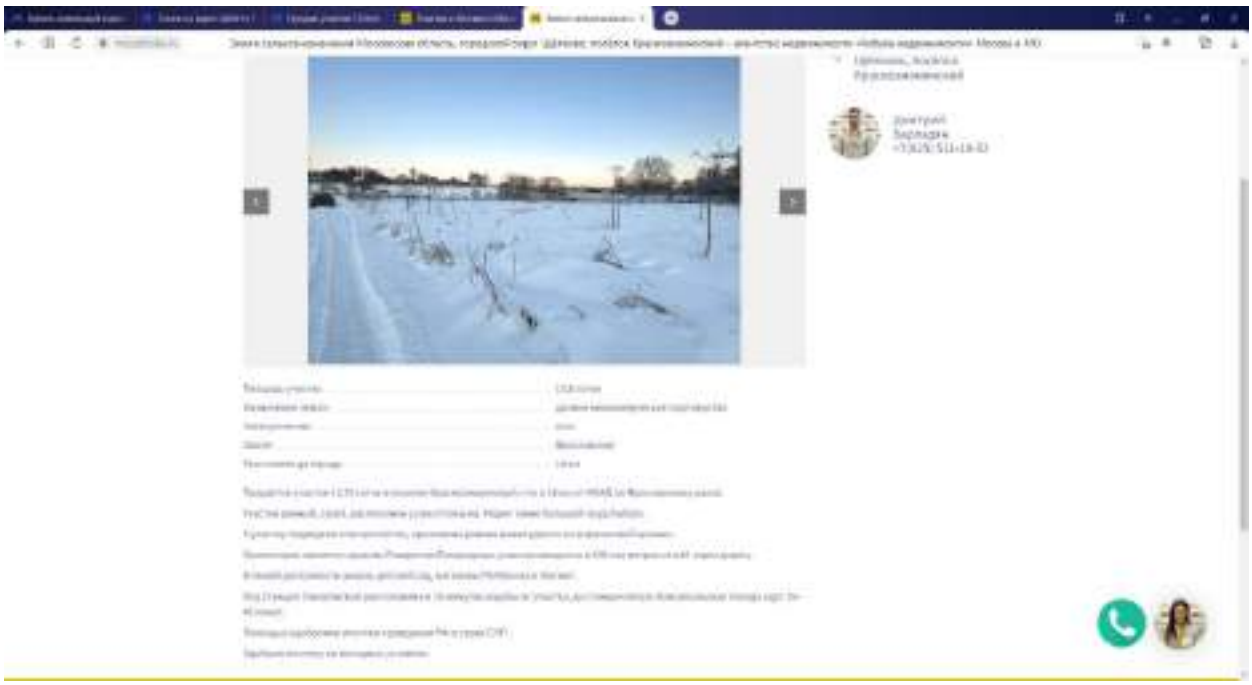
11. https://www.cian.ru/sale/suburban/262712495/



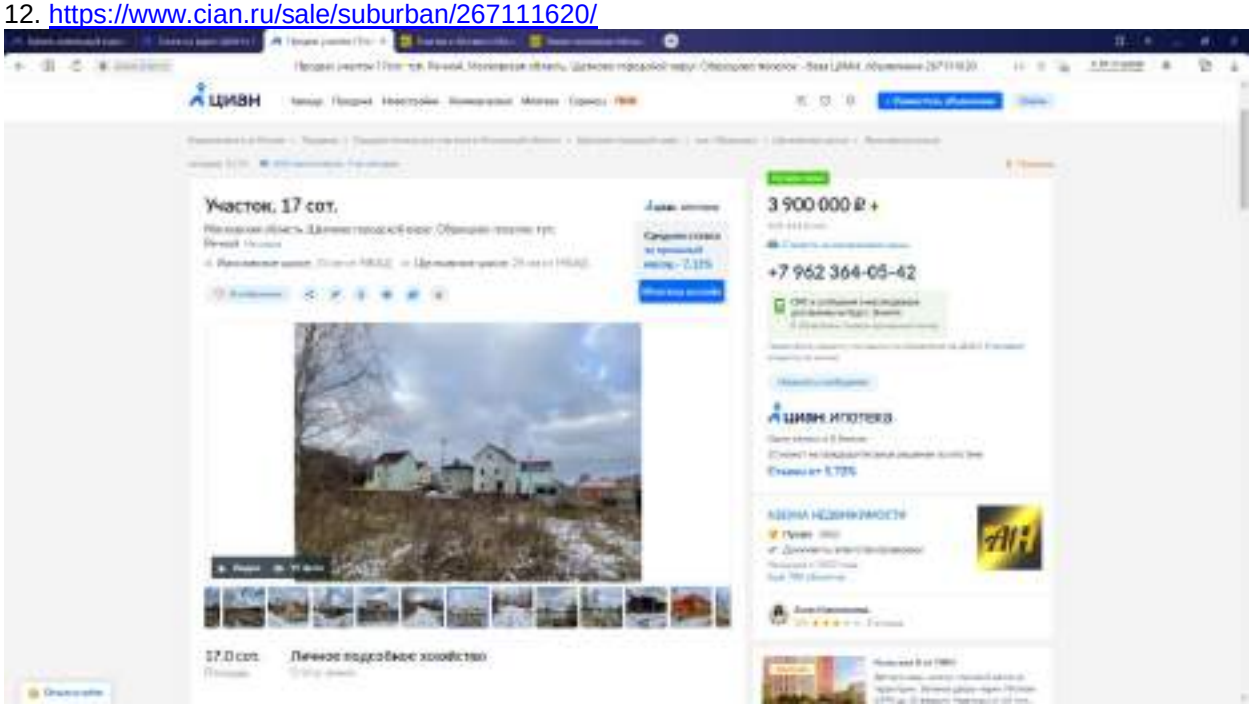


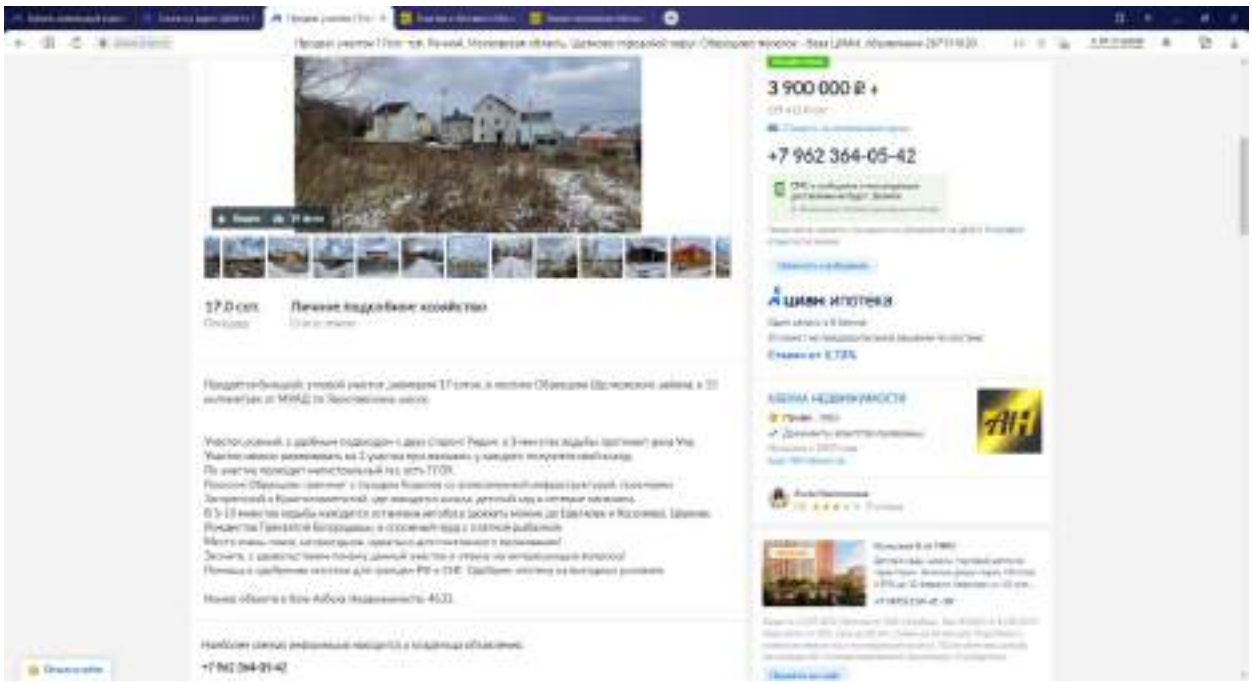
https://mosazbuka.ru/land/3430/



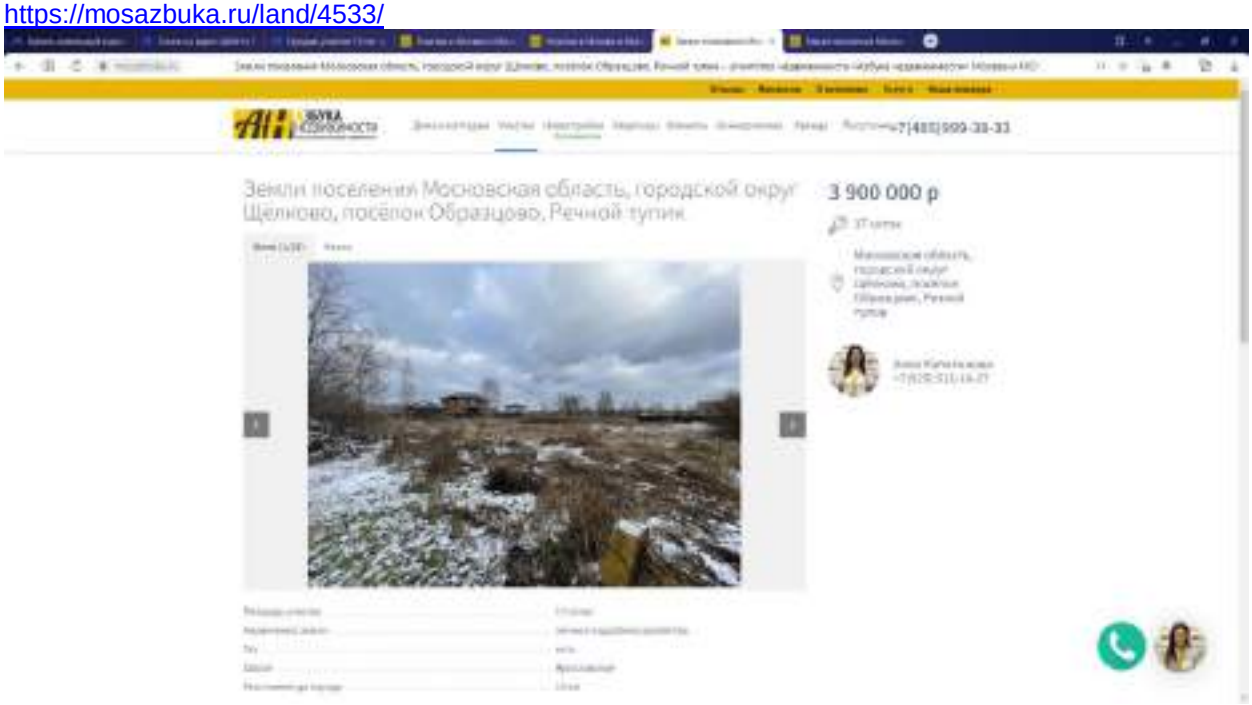


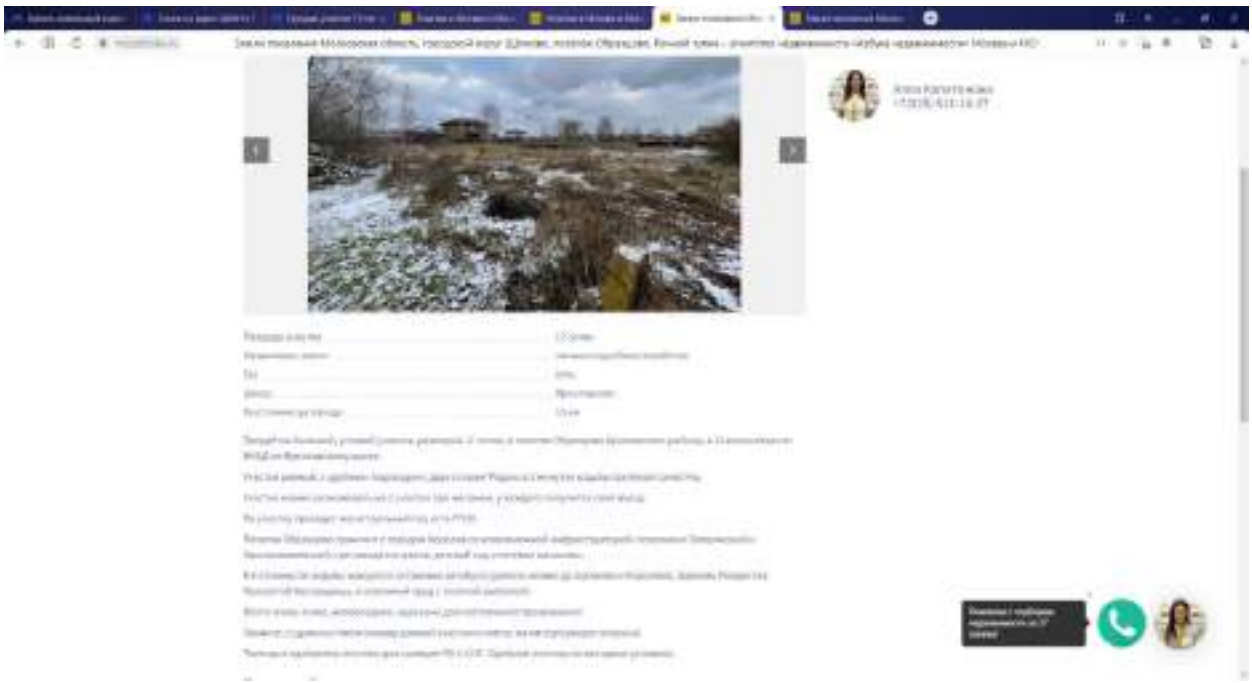
12. https://www.cian.ru/sale/suburban/267111620/



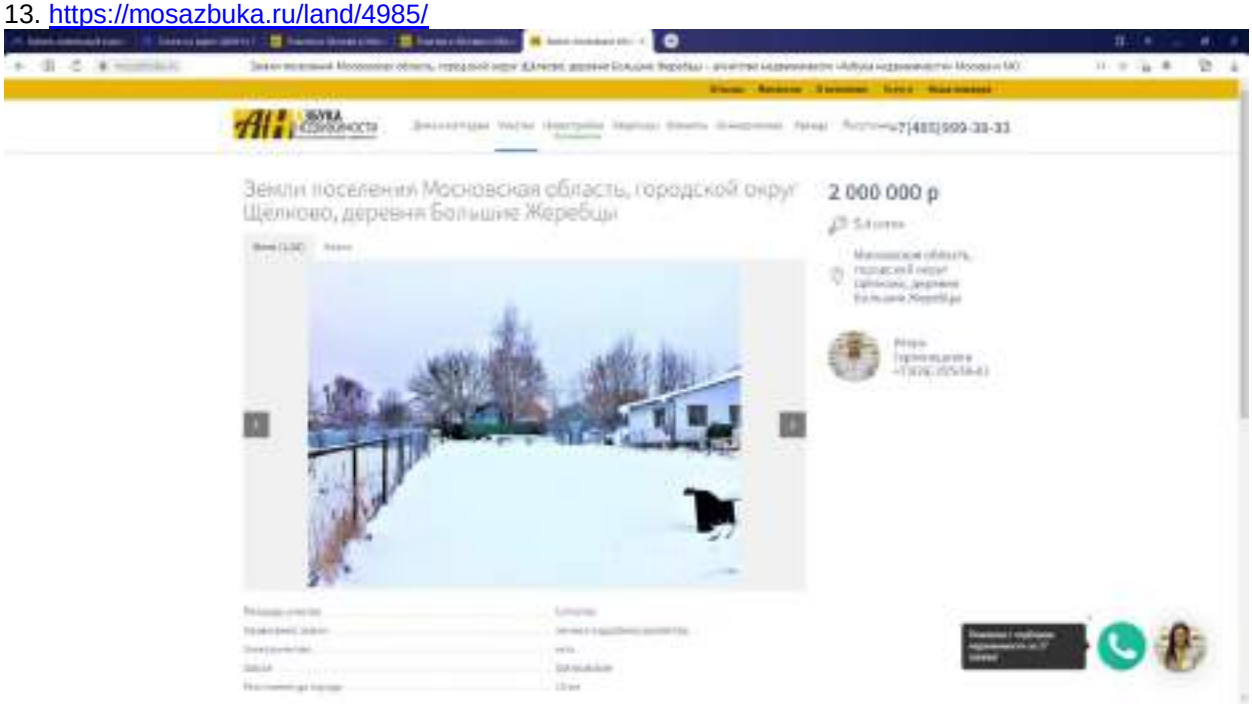


https://mosazbuka.ru/land/4533/

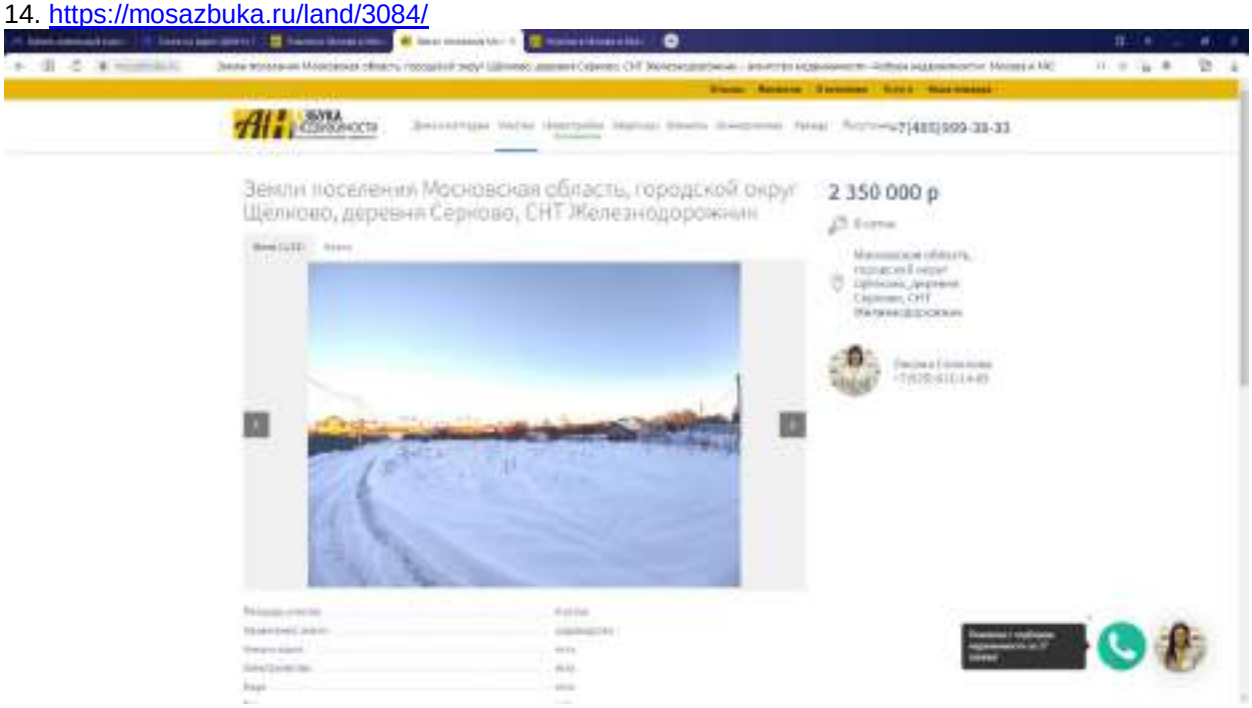




13. https://mosazbuka.ru/land/4985/



14. https://mosazbuka.ru/land/3084/



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0060108:895
Номер кадастрового квартала:	50:14:0060108
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Пушкинский, Северное п, Красноармейский, микрорайон Елизаветино, ул поселок, № 21
Площадь, м2:	1200 +/- 133
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для ведения подсобного хозяйства, для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллов Мирон Михайлович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эсет Менеджмент" ДУ Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эсет Менеджмент", ИНН: 7713784133

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0060108:895

	Правообладатель (лицо, обладающее):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эсет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0060108:895-50/138/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № СЗК 01/5, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0060108:895-50/138/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эсет Менеджмент", ИНН: 7713784133, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:893

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6	Сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, прав, ограничениях прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, других	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

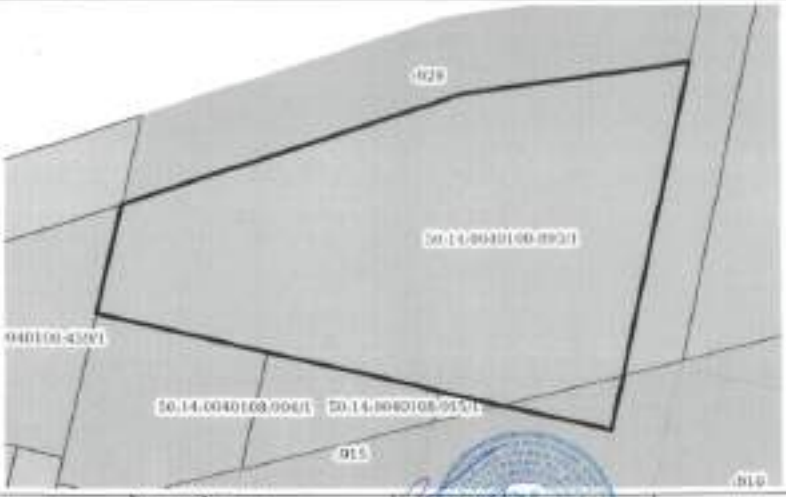
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:893

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500 Условные обозначения

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздела 1 / Всего листов раздела 1: 1 / Всего разделов: 2 / Всего листов выписки: 4	
15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:894
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, рп Шаховская, Северная ул, Красноармейский, земельный участок на плане № 21
Площадь, +/-:	300 +/- 63
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасева Марина Михайловна (представитель правообладателя) Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстет Менеджмент" ДУ Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сельхозинвестиционный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстет Менеджмент", ИНН: 7710784155

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздела 2 / Всего листов раздела 2: 2 / Всего разделов: 2 / Всего листов выписки: 4	
15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:894

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельхозинвестиционный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:894-50/138/2020-4 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № СТИ-01/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2015 Договор купли-продажи, Выдан 15.07.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108:894-50/138/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстет Менеджмент", ИНН: 7710784155, ОГРН: 1097746714017
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда "Сельхозинвестиционный", Выдан 20.10.2011

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

5 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	№ 14:00:0[illegible]

1	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют

Статус наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	№ 14:00:0[illegible]

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:500	Условные обозначения	

Статус наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:914
Ранее присвоенный кадастровый номер:	50:14:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский, Снегирёвское с/п, Крыловская, земельный участок, д. Ельмань, ул. Ленина, № 21
Площадь, кв.:	1071 +/- 9[illegible]
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Корнеева Марина Михайловна (представитель правообладателя); Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эсет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эсет Менеджмент", ИНН: 7710784153

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:914

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эсет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:914-50/176/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № 1/115, 01/3, Выдан 16.01.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 19.12.2013
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108:914-50/176/2020-2
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эсет Менеджмент", ИНН: 7710784153, ОГРН: 1087746074217
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:914

7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

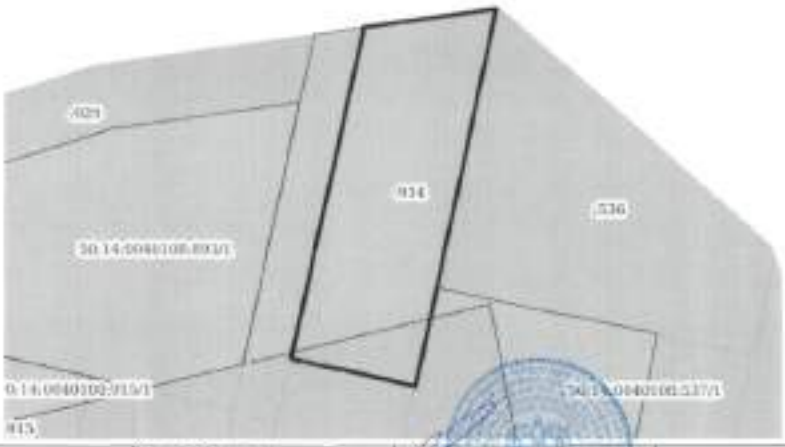
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №4 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:914

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:	

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:927
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, р-он Пушкинский, Сергиево г, Красноармейская, земельный уч. 21
Площадь, м2:	4439 +/- 589
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кадыкова Марина Михайловна (уполномочена единоличным исполнительным органом ТоварищеСадовод: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Залог Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Залог Менеджмент", ИНН: 7718784155

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:927

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Залог Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:927-50/158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № СЗИ-4/13, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2013
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108:927-50/158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Залог Менеджмент", ИНН: 7718784155, ОГРН: 1087746714157
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок
или объект недвижимости

Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

13 сентября 2006г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:927

7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
или объект недвижимости

Лист №3 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

13 сентября 2006г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:927

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000 Условные обозначения:

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

13 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:928
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Пушкинский, Software п, Красностановский, поселок д, Контакт, ул, зуш № 21
Площадь, м2:	797 +/- 77
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бородина Марина Мироновна (предыдущий правообладатель); Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" ДУ Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784145

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

13 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:928

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:928-50/158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Выписка, № 12ИЖ-013, Выдана 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.09.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 17:21:27	
	номер государственной регистрации:	50:14:0040108:928/50/158/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784145, ОГРН: 1087746734717	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011	

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040101:920

5	Сведения о наличии решения об отказе объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют

должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

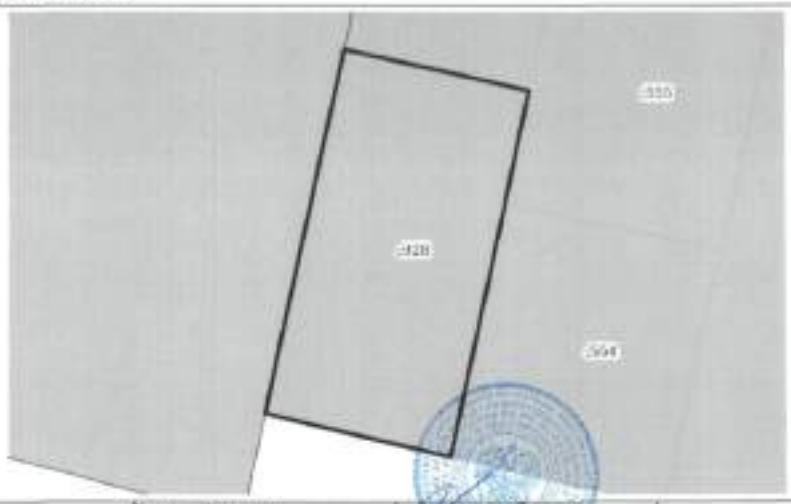
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040101:920

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
под объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:979
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сергиево-Посадский, Трехсвятительский, квартал 1, участок № 21
Площадь, м2:	742 +/- 7.7
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для ведения садоводства, для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасева Марина Михайловна (представитель правообладателя); Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7714784113.

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
под объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:979

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 50:14:0040108:979-50/150/2020-1, 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № СЭХ-01/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.09.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 Вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	Номер государственной регистрации:		50:14:0040108:979-50/150/2020-2
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7713783133, ОГРН: 1087746671117
	Основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:829

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об наличии ограничений (обременений) в виде сервитута, права ограниченного пользования земельным участком, иного вещного права или права пользования недвижимым имуществом третьего лица, аренды:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5 Лист 4

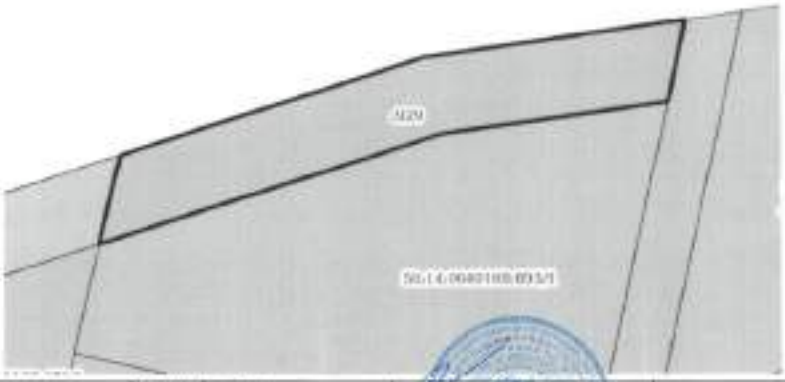
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:829

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:750	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040110:934
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040110
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, рп Шаховская, Северная ул, Красногвардейский, земельный уч. 21
Площадь, м2:	500 +/- 63
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Корнеева Марина Михайловна (правообладатель, законный представитель); Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эколог Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эколог Менеджмент", ИНН: 7718784113

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

15 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040110:934

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эколог Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040110:934-50/156/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы основания:	3.1	Решение, № СДК-01/3, Выдан 30.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.09.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	8.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040110:934-50/156/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эколог Менеджмент", ИНН: 7718784113, ОГРН: 1087746714113
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:			
3	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

Статус наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) земельного участка

Статус наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 — Дата

№ 3199-16 — Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, обеспечивающего полномочия)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15» 11 2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — Е.В. Петровская

Должность уполномоченного лица — Ф.И.О.

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 «22» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «22» июля 2021 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» июля 2024 г.

018690 - КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 770501001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужмаков Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2.При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страховщику и Страхователю в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроке, указанные п.5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их ненадлежащего оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

О.А.Миронова
М.П.

На основании Доверенности № 02-15 [illegible] от 01.01.2021 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 770501001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Лущенко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых начи-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности 2502-15/510/20-е от 26.12.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 236 (Двести тридцать шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко