Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-223

от 03 августа 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:	03 августа 2022 г.
Дата составления отчета:	03 августа 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо……3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ……5
1.1. Задание на оценку……5
1.2. Применяемые стандарты оценки……7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения……9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке……10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах……11
1.7. Основные факты и выводы……11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки……12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки……12
1.10. Методология определения справедливой стоимости……13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ……16
2.1. Общие положения……16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки……16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки……18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки……28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки……28
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ……29
3.1. Общие положения……29
3.2. Анализ рынка недвижимости……29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок……29
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты……51
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений……54
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены……59
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости……85
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ……86
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных……86
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ……88
5.1. Общие положения……88
5.2. Общие понятия оценки……88
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков……88
5.4. Выбор подходов и методов оценки……95
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ……97
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом……97
6.1.1 Общие положения……97
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок……97
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом……113
6.3. Согласование результатов оценки……113
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ……114
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ……115
ПРИЛОЖЕНИЕ 1……117
ПРИЛОЖЕНИЕ 2……304

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.

«03» августа 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 223 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: 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: 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).

Оценка проведена по состоянию на 03 августа 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:

8 053 000
(Восемь миллионов пятьдесят три тысячи)
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	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 981 000
3	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 846 000
4	50:14:0040108:929	745 +/- 77	358 000

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 № 223 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: 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
3	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
4	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

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 ***03 августа 2022 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***03 августа 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;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, 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);
  - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как удовлетворительное – дорога до самих участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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.
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

Сведения об оценщике	
	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 № 223 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	03 августа 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-223

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: 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: 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).

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	50:14:0040108:914	не применяется	1 981 000	не использовался	1 981 000
3	50:14:0040108:927	не применяется	1 846 000	не использовался	1 846 000
4	50:14:0040108:929	не применяется	358 000	не использовался	358 000
	Итого				**8 053 000**

** - 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.

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

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.

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.

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

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: 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: 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).

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	50:14:0040108:914	не определена
3	50:14:0040108:927	не определена
4	50:14:0040108:929	не определена

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

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
2	50:14:0040108:914	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
3	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
4	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

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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Центр региона»; 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»);

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Центр региона	Областные, краевые 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

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 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.	I

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
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, объединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого 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, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
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 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.	VI

3476/22 ООО "Центр оценки инвестиций"

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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).

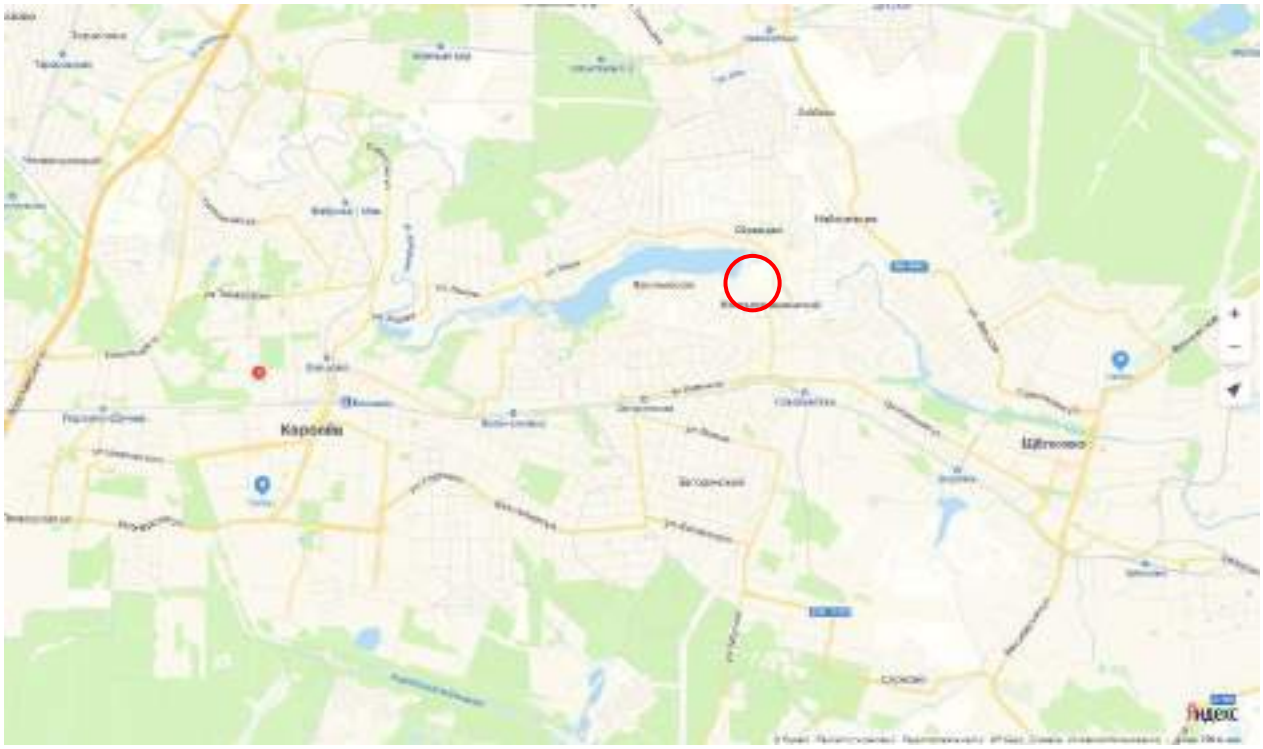


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

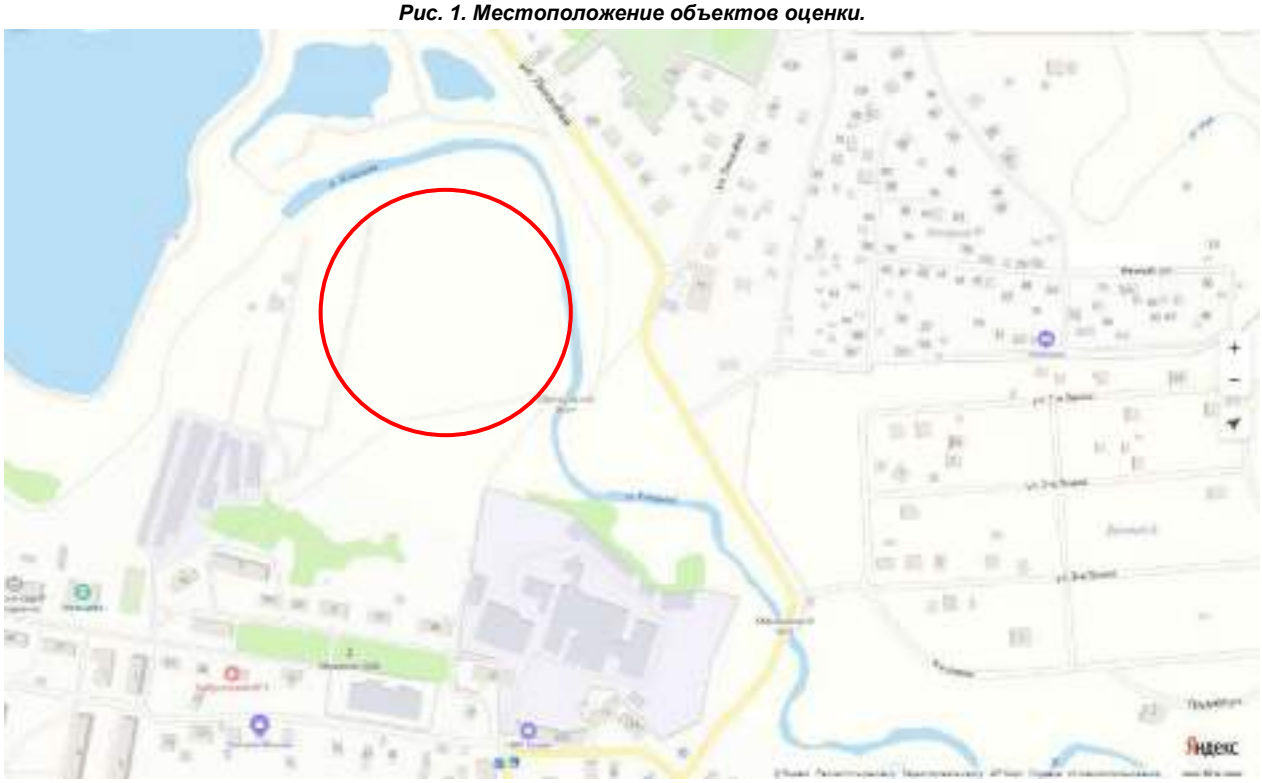


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

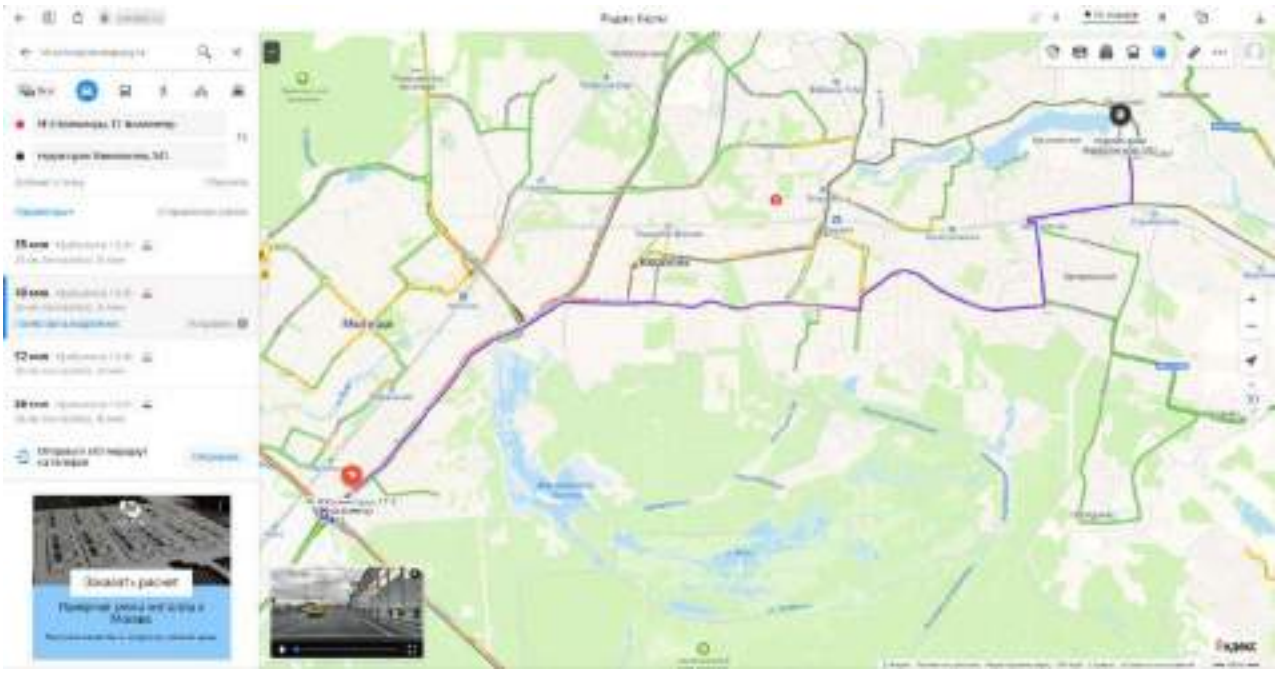
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

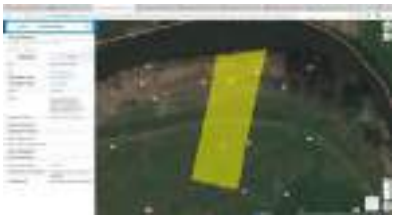
При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

- 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	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 071,0	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	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	4 459,0	электричество по границе (нет)	ровный	
4	50:14:0040108:929	745 +/- 77	745,0	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 представлены на фото 1-12.

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	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	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 2021 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 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.	2021 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	104,7
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	116,4
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	108,4
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	97,9	105,3
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	101,3	105,0
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	101,3	99,1
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	107,7
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	100,7	106,0
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	100,2	112,7
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	98,0	103,1
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	102,9
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	56 545
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	5,8	4,8
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	96,8	107,3
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	85,2	117,6
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	494,0
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	303,9
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	69,00

Источник: 1. http://www.gks.ru (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm).

2. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

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%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам апреля – мая 2022 г. (данные за июнь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).

2. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение **оптовой торговли** (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось **в объемах грузооборота транспорта**: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика **в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца** (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска **в добывающих отраслях** замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

В **обрабатывающих производствах** снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов **строительных работ**, вносившие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В **сельском хозяйстве** в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

3. Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом **уровень безработицы** (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

4. Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

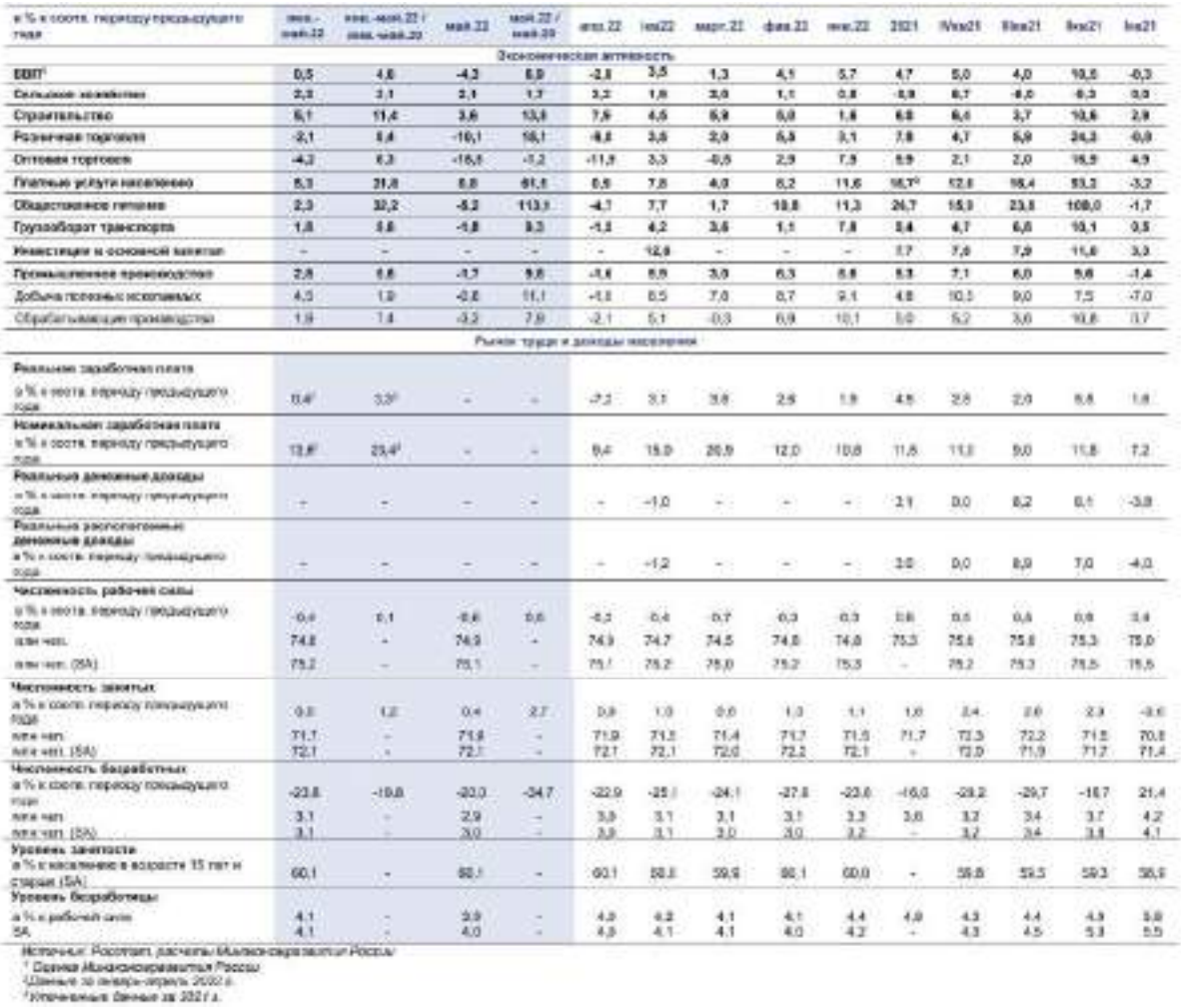


Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май 22	янв.-май 22 / янв.-май 20	май.22	май.22 / май.20	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	I/кв21	II кв21	III кв21	IV кв21
Промышленное производство	**2,3**	**5,6**	**-1,7**	**9,8**	**-1,6**	**5,9**	**3,0**	**6,3**	**0,6**	**5,3**	**7,1**	**6,0**	**6,6**	**-1,4**
Добыча полезных ископаемых	**4,5**	**1,9**	**-6,6**	**11,1**	**-1,6**	**8,6**	**7,6**	**8,7**	**9,1**	**4,6**	**10,5**	**9,0**	**7,5**	**-7,9**
добыча угля	-0,3	6,6	-4,0	6,3	-8,5	-0,3	-4,7	1,6	3,7	7,6	8,6	5,1	7,2	6,3
добыча сырой нефти и природного газа	8,6	2,2	-8,6	8,2	-3,6	7,4	7,0	7,6	7,4	3,7	8,4	7,8	6,4	-9,4
добыча металлических руд	-0,6	-0,7	-5,6	-3,7	-1,5	0,7	-1,9	1,2	2,3	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	23,8	0,5	28,3	6,0	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,0	85,6	2,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,5	17,3	12,3	28,4	7,1	20,0	16,7	19,0	27	17,8	39,4	19,6	12,3	-4,2
Обрабатывающие производства	**1,9**	**7,4**	**-3,2**	**7,9**	**-2,1**	**5,1**	**-0,3**	**6,9**	**10,1**	**5,0**	**5,2**	**3,6**	**10,8**	**0,7**
пищевая промышленность	2,2	4,2	0,1	4,2	-0,9	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	8,3	4,9	3,5	0,6
в т.ч.														
пищевые продукты	1,4	2,7	-0,2	4,6	-2,0	3,2	1,1	3,9	5,6	3,2	5,4	4,0	5,7	-0,7
напитки	11,0	15,9	6,0	16,7	10,6	12,5	11,7	9,8	16,9	8,5	13,5	11,7	2,6	6,8
табачные изделия	-13,9	-7,1	-22,7	-25,8	-19,5	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-2,7	-1,1	2,9	7,6
легкая промышленность	-1,8	0,8	-4,4	7,4	-7,6	1,2	0,8	-0,5	4,6	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-3,1	11,6	-4,8	15,3	-8,5	-1,4	-3,4	-4,2	8,7	7,5	2,3	2,8	35,6	11,7
одежда	-2,3	0,7	-6,2	-4,3	-9,4	1,9	3,6	-0,1	2,3	3,0	-0,8	-3,2	10,3	1,8
кожа и изделия из нее	1,8	14,9	1,8	28,8	-4,8	4,5	2,9	5,4	5,8	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,3
деревообрабатывающий комплекс	3,2	11,5	-4,4	14,3	0,1	7,0	2,6	8,5	10,7	9,7	9,3	8,6	14,9	2,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	10,4	-10,7	7,7	-3,9	3,6	-0,2	7,3	8,6	7,9	4,8	5,5	18,8	3,8
бумага и бумажные изделия	2,4	11,9	-4,4	14,4	2,9	6,6	0,4	8,1	12,0	9,2	10,5	8,6	10,8	3,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,7	14,8	12,7	26,8	21,3	15,5	16,0	13,1	18,0	9,1	17,2	10,8	6,3	-0,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,3	-2,6	-5,5	4,1	-10,0	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6
химический комплекс	4,4	15,0	-0,4	9,8	0,2	7,5	7,3	10,8	4,5	7,1	5,4	4,0	9,1	10,6
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-0,2	8,6	-6,1	3,5	-6,1	3,4	-0,5	7,5	3,9	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	28,4	54,9	29,4	28,4	31,9	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	38,4
резиновые и пластмассовые изделия	2,9	17,8	-6,4	14,7	-0,9	7,9	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	14,6	2,6	17,2	4,8	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,6	-2,3
металлургический комплекс	3,1	4,6	-4,3	6,9	3,6	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,2	-4,3
в т.ч.														
металлургия	2,0	1,4	-2,3	0,3	2,8	3,2	2,1	4,6	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-7,6
готовые металлические изделия	6,4	14,9	-10,5	24,7	5,8	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	9,4	-0,6	27,2	-9,6
машиностроительный комплекс	-1,0	20,4	-8,5	15,1	-8,5	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	26,1	12,7
в т.ч.														
компьютеры, электронные, оптика	18,5	35,3	38,2	46,8	20,3	12,2	14,5	5,8	16,3	7,3	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование	-4,6	8,2	-12,7	-2,0	-8,2	-0,6	-11,3	1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7
машины и оборудование, не вст. в другие группировки	13,9	26,2	0,3	16,3	12,8	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,8	16,0	16,3	2,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-34,8	-7,8	-66,0	-42,4	-61,5	-14,0	-48,5	2,2	15,7	13,6	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	19,7	-6,6	6,7	-6,6	-1,6	-14,1	11,6	9,7	7,3	-0,2	4,8	19,2	22,2
прочие производства	2,4	18,2	0,8	26,1	2,8	4,8	2,8	7,2	12,8	2,2	-4,8	-1,8	16,8	4,8
в т.ч.														
мебель	1,4	46,1	3,1	62,0	0,8	8,9	5,7	19,0	3,3	14,1	-2,5	0,1	48,7	21,3
прочие готовые изделия	3,8	25,5	-6,4	6,2	-1,4	9,1	7,8	5,5	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	8,6	0,8	13,3	2,7	2,8	-6,1	5,8	16,0	-0,7	-8,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**6,8**	**8,7**	**4,6**	**12,4**	**2,6**	**-0,3**	**1,5**	**-4,2**	**2,8**	**6,8**	**4,5**	**7,8**	**7,6**	**8,5**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**6,1**	**10,9**	**-1,4**	**20,8**	**-8,0**	**-4,8**	**7,2**	**6,8**	**8,4**	**16,6**	**8,9**	**13,7**	**25,8**	**12,6**

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.

	май 22	апр 22	I кв22	мар 22	фев 22	янв 22	2021	IV кв21	дек 21	ноя 21	окт 21	III кв21	II кв21	I кв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	71,0	90,5	81,3	93,7	85,6	69,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,3	67,3	60,0
Курс доллара (к средним за период)	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (сроком 1 года)		12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,6	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,6	7,7	7,8	7,8	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (сроком 1 года)		9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредиты населению	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,6	7,1
Жилищные кредиты	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	25,9	25,7	25,6	25,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4
Потребительские кредиты	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	18,9	13,7	7,5
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	109,5	43,2

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/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам мая 2022 года (данные за июнь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2022 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2022 года

Наименование показателя	май 2022 г.	В % к		январь - май 2022 г. в % к январю - маю 2021 г.	Справочно май 2021 г. в % к		январь - май 2021 г. в % к январю - маю 2020 г.
		маю 2021 года	апрелю 2022 г.		маю 2020 г.	апрелю 2021 года	
Индекс промышленного производства[1) 2]	x	99,9	89,8	105,9	119,1[2]	89,1[2]	118,6[2]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1480,2	133,1	111,4	142,1	134,9[2)]	123,0[2)]	94,6[2)]
обрабатывающие производства	300296,6	102,8	94,1	116,3	138,7[2)]	96,3[2)]	129,3[2)]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22707,0	97,2	75,5	100,5	116,0[2)]	77,0[2)]	117,3[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12085,1	111,2	110,4	114,3	167,0[2)]	125,0[2)]	136,1[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	55125,1	155,6	113,4	148,6	98,5[3)]	95,6[3)]	100,0[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)]	1004,1	270,1	73,1	251,5	75,3	75,5	122,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	266794,5	78,6	103,9	90,5	140,5	101,6	118,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	9696,5	77,7	105,4	94,0	235,5	100,7	121,0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	53492,7	97,7	90,1	109,6	180,5	94,3	124,7
Индекс потребительских цен, %	x	119,1	100,3	116,0	106,5	101,2	105,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	21866	28,0	101,2	19,8	76,3	86,7	240,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[5)]							
номинальная, рублей	68359,1	109,4	94,8	112,7	119,4	102,3	108,0
реальная	x	91,1	93,2	97,8	113,0	101,7	102,4

[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 апрель 2022 г., апрель 2022 г. к апрелю 2021 г., апрель 2022 г. к марту 2022 г., январь-апрель 2022 г. к январю-апрелю 2021 г., апрель 2021 г. к апрелю 2020 г., апрель 2021 г. к марту 2021 г., январь-апрель 2021 г. к январю-апрелю 2020 г.

Источник: 1. https://mosstat.gks.ru/folder/66241 (https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202022%20года»(1).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.

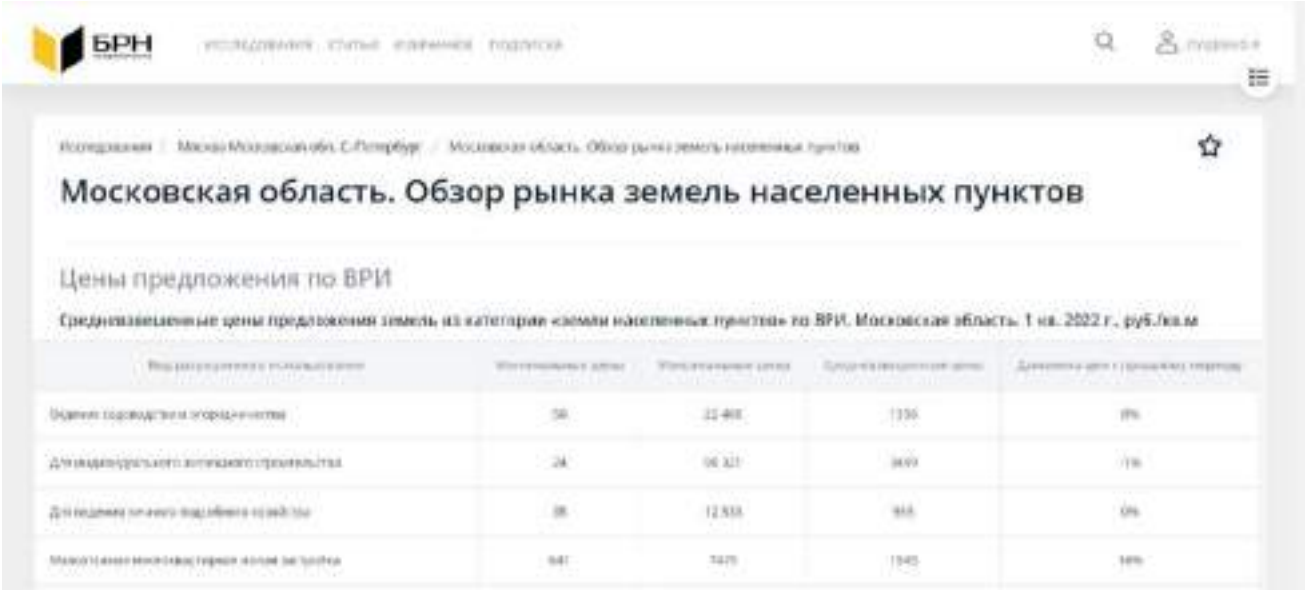
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- 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).

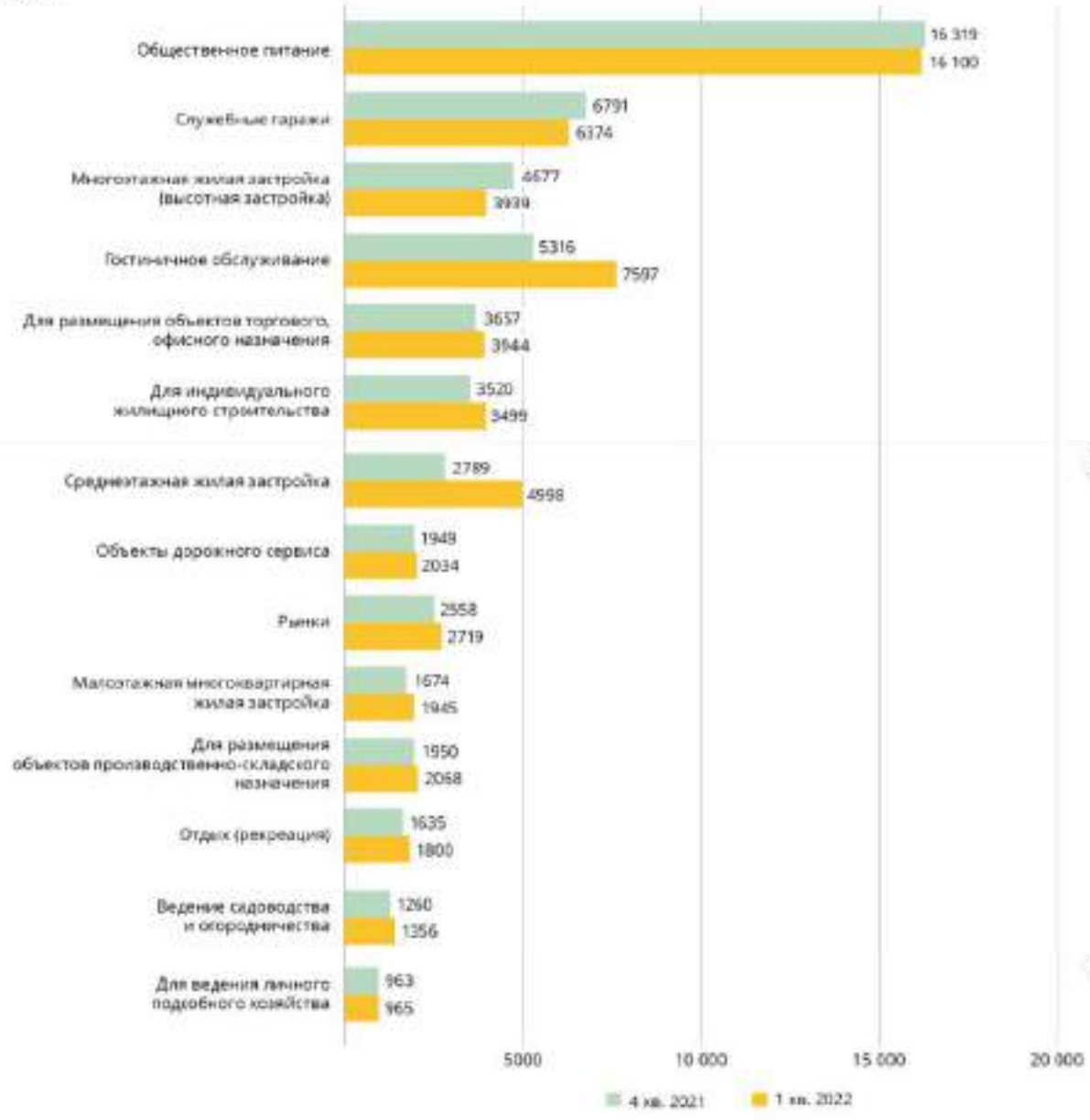
При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам I квартала 2022 года (последние официально опубликованные данные), проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – https://analytics.brn.media/edition5452/article5633.html.

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



Среднеэтажная жилая застройка	1000	16 960	4998	79% ↑
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1529	23 967	3939	74%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	500	43 000	3944	8%
Рынки	2324	3600	2719	0%
Общественное питание	2333	33 476	14 100	1%
Гостиничное обслуживание	2286	15 623	7597	67% ↓
Отдых (рекреация)	900	11 000	1800	18%
Служебные гаражи	1467	8800	6374	0%
Объекты дорожного сервиса	745	12 195	2034	4%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	900	14 900	2058	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2021 - 1 кв. 2022 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. 1 кв. 2022 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 прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. [redacted]	492	8%	1895	5%	1081	7%
г.о. [redacted]	490	-3%	666	-6%	695	-5%
г.о. Балашиха	5365	-4%	3741	-1%	5277	2%
г.о. [redacted]	634	6%	830	4%	-	-
г.о. [redacted]	369	7%	586	8%	482	8%
г.о. Долгопрудный	7208	5%	6403	1%	-	-
г.о. [redacted]	1786	21%	1807	11%	1008	-4%
г.о. Дубна	473	1%	1328	1%	1194	15%
г.о. [redacted]	387	3%	870	3%	434	-2%
г.о. [redacted]	1751	6%	2201	5%	-	-
г.о. [redacted]	186	5%	365	-3%	241	6%
г.о. [redacted]	2219	8%	-	-	-	-
г.о. Истра	2851	-2%	3911	-6%	5480	-9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 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 прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. [redacted]	237	7%	380	-2%	328	-7%
г.о. [redacted]	866	8%	980	4%	331	10%
г.о. [redacted]	4250	2%	6520	-1%	-	-
г.о. [redacted]	-	-	6607	8%	-	-
г.о. [redacted]	1840	8%	-	-	-	-
г.о. [redacted]	5490	-1%	9814	3%	6308	-1%
г.о. [redacted]	2327	-3%	3852	3%	2228	-3%
г.о. [redacted]	-	-	1719	-2%	-	-
г.о. [redacted]	-	-	954	5%	530	8%
г.о. [redacted]	-	-	672	8%	350	2%
г.о. [redacted]	3830	[redacted]	4809	5%	-	-
г.о. [redacted]	1967	6%	3410	2%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 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 прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Балашиха	4616	5%	6203	5%	3084	-19%
г.о. Бронницы	266	6%	703	1%	330	2%
г.о. Воскресенск	451	1%	1062	1%	540	1%
г.о. Подольск	2865	3%	3454	2%	2568	3%
г.о. Протвино	968	1%	2861	3%	783	14%
г.о. Пушкино	413	8%	427	5%	237	5%
г.о. Серебряные Пруды	170	13%	333	-8%	253	-4%
г.о. Серпухов	362	10%	460	1%	330	3%
г.о. Солнечногорск	1456	21%	2421	8%	1422	-17%
г.о. Ступино	532	8%	1152	5%	592	-1%
г.о. Фрязино	2000	10%	1317	3%	-	-
г.о. Химки	4216	-4%	11329	1%	8039	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 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 прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Черноголовка	-	-	757	12%	630	3%
г.о. Чехов	726	11%	1312	4%	933	9%
г.о. Шатура	171	1%	154	-2%	233	9%
г.о. Шаховская	167	23%	261	9%	211	-2%
г.о. Щелково	523	8%	985	2%	1378	2%
г.о. Электрогорск	384	4%	753	1%	-	-
г.о. Электростать	744	3%	902	-2%	-	-
Дмитровский г.о.	480	1%	1115	4%	370	5%
ЗАТО Восход	-	-	15 745	-13%	-	-
Клинский г.о.	838	2%	699	2%	335	9%
Ленинский г.о.	3944	2%	1912	5%	3110	3%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
[illegible]	369	-6%	360	-1%	440	-7%
Наро-Фоминский г.о.	869	3%	1344	2%	955	23%
[illegible]	2574	6%	14 435	6%	5357	1%
Орехово-Зуевский г.о.	311	6,4%	624	3%	434	2%
[illegible]	3484	1%	2343	1%	2209	-1%
Раменский г.о.	695	6%	905	8%	1063	-2%
[illegible]	1850	[illegible]	796	4%	922	3%
Сергиев-Посадский г.о.	438	2%	631	8%	650	4%
Талдомский г.о.	369	9%	854	4%	337	14%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	[illegible]		[illegible]		[illegible]	
	Цена, руб./кв.м	Динамика к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
[illegible]	2710	85%	-	-	7000	+2
Волоколамский г.о.	-	-	1360	3%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	12 250	2%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Ногинск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	1701	0%	1300	+2	1126	1%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	2367	0%
г.о. Истра	1700	8,7%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Индивидуальное жилищное строительство		Среднеэтажная жилая застройка		Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания	
	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. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Коломна	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5340	-10%	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	2690	н/д	7167	н/д	5000	3%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Индивидуальное жилищное строительство		Среднеэтажная жилая застройка		Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания	
	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. Мытищи	4130	1	-	-	-	-
г.о. Одинцово	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	2700	-2	-	-	-	-
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкино	-	-	-	-	-	-
г.о. Ramenskoye	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиев Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	1140	0%	-	-	4300	-27 %
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	13 900	0%	7500	-9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование						
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	-	-
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	1200	2%	-	-	-	-
ЗАТО Власиха	-	-	-	-	-	-
Клинский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	4221	8%	11 234	н/д	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование						
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1926	-4%	-	-	-	-
Орехово-Зуевский г.о.	5041	12%	-	-	18 750	3%
Павловский Посад г.о.	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	3896	8%	-	-	20 667	3%
Раменский г.о.	-	-	-	-	4117	-28%
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сергиев-Посадский г.о.	-	-	-	-	-	-
Серпуховский г.о.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование								
Ногинский г.о.	3854	5%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	3400	14%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	11 236	-4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	3537	6%	-	-	-	-	4423	58%
г.о. Дубна	5701	-3%	-	-	-	-	-	-

г.о. Егорьевск	51 897	6%	–	–	–	–	–	–
г.о. Жуковский	21 900	-4%	–	–	–	–	–	–
г.о. Истра	5400	2%	–	–	5000	14%	–	–

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		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	1944	-4%	–	–	17 500	н/д	–	–
г.о. Котельники	–	–	–	–	–	–	–	–
г.о. Красногорск	11 800	21%	–	–	–	–	–	–
г.о. Лотошино	–	–	–	–	–	–	–	–
г.о. Луховицы	–	–	–	–	–	–	–	–
г.о. Люберцы	6 700	8%	–	–	–	–	–	–
г.о. Мытищи	4 800	1%	–	–	–	–	–	–
г.о. Павловский Посад	1 500	3%	–	–	–	–	–	–
г.о. Подольск	3 817	1%	–	–	–	–	–	–

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		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	7 119	-12%	–	–	–	–	–	–
г.о. Солнечногорск	3 412	0,2%	3800	10%	3333	0%	–	–
г.о. Ступино	–	–	–	–	–	–	–	–
г.о. Химки	–	–	–	–	–	–	–	–
г.о. Чехов	2 146	2%	–	–	–	–	–	–
г.о. Шаховская	2 213	12%	–	–	–	–	–	–
Дмитровский г.о.	3 216	11%	–	–	–	–	3 159	0,3%
Клинский г.о.	7 019	23%	–	–	–	–	–	–
Ленинский г.о.	5 729	10%	–	–	–	–	10 913	нд

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		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
Можайский г.о.	2627	-19%	–	–	–	–	–	–
Наро-Фоминский г.о.	2 500	6%	–	–	–	–	–	–
Одинцовский г.о.	10 700	7%	–	–	33 475	0%	10 000	0%
Орехово-Зуевский г.о.	4 000	3%	–	–	–	–	–	–
Пушкинский г.о.	6 171	1%	–	–	–	–	–	–
Раменский г.о.	7 170	-17%	–	–	–	–	–	–

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные наделы		Объекты дорожного сервиса		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	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
[illegible]	-	-	-	-	751	0%	2117	-7%
[illegible]	2429	-19	-	-	-	-	485	-7%
г.о. Балашиха	1230	59	7647	0%	-	-	3177	20%
г.о. [illegible]	-	-	1481	-4%	-	-	690	1%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	2372	-4%
г.о. Домодедово	3089	-1%	-	-	3339	-21%	1617	-15%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	-	-	2464	-18%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные наделы		Объекты дорожного сервиса		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	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	913	-22%
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	14317	21%
г.о. Красногорск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	388	30%
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	330	1000%
г.о. Люберцы	-	-	-	-	-	-	2335	6%
г.о. Мытищи	1038	15%	-	-	-	-	3256	-3%
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	6600	-2%	-	-	1787	-11%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-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
г.о. Серпухов	–	–	–	–	–	–	300	13%
г.о. Солнечногорск	–	–	–	–	4308	0%	1280	-4%
г.о. Ступино	–	–	2600	н/д	–	–	540	10%
г.о. Химки	–	–	–	–	–	–	8197	20%
г.о. Чехов	–	–	–	–	–	–	467	-8%
г.о. Шатура	–	–	–	–	3968	-20%	1206	-8%
Дмитровский г.о.	–	–	3571	н/д	–	–	1799	-23%
Клинский г.о.	–	–	–	–	–	–	454	4%
Ленинский г.о.	–	–	–	–	6034	5%	4258	13%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-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
Можайский г.о.	–	–	–	–	–	–	343	14%
Наро-Фоминский г.о.	–	–	–	–	–	–	1828	-3%
Одинцовский г.о.	11 000	н/д	–	–	–	–	6148	5%
Орехово-Зуевский г.о.	–	–	–	–	–	–	780	7%
Пушкинский г.о.	–	–	–	–	12 100	0%	3688	0%
Раменский г.о.	–	–	2810	2%	1838	н/д	1343	5%
Рузский г.о.	870	3%	–	–	5103	3%	1228	0%
Сергиево-Посадский г.о.	968	6%	–	–	–	–	–	–
Талдомский г.о.	–	–	–	–	–	–	–	–

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2022 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
до 5	3267	18%	3903	-4%	2323	-2%
от 5 до 10	1495	2%	1793	4%	1427	4%
от 10 до 15	1150	3%	1957	5%	1013	8%
от 15 до 20	1252	9%	4643	9%	726	1%
от 20 до 50	1272	-1%	18358	14%	832	-6%
от 50 до 100	2079	21%	18459	0%	799	3%
от 100 до 200	436	-12%	6241	-6%	1026	17%

> 500 x 1000	571	-9%	2553	8%	-	-
> 1000	2312	91%	963	-23%	2517	-5%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Предпринимательство		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
≤ 5	1140	6%	-	-	-	-
> 5 и ≤ 10	2157	4%	-	-	-	-
> 10 и ≤ 15	3868	6%	-	-	-	-
> 15 и ≤ 30	5036	-1%	-	-	14 023	24%
> 30 и ≤ 50	4080	24%	10 000	-1%	-	-
> 50 и ≤ 100	-	-	-	-	9929	-6%
> 100 и ≤ 200	4799	29%	-	-	5761	-7%
> 200 и ≤ 500	1534	32%	1003	0%	4052	-20%
> 500 и ≤ 1000	2098	44%	11 234	н/д	-	-
> 1000	1579	3%	4052	н/д	3681	14%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 1 кв 2022 г., руб./кв.м

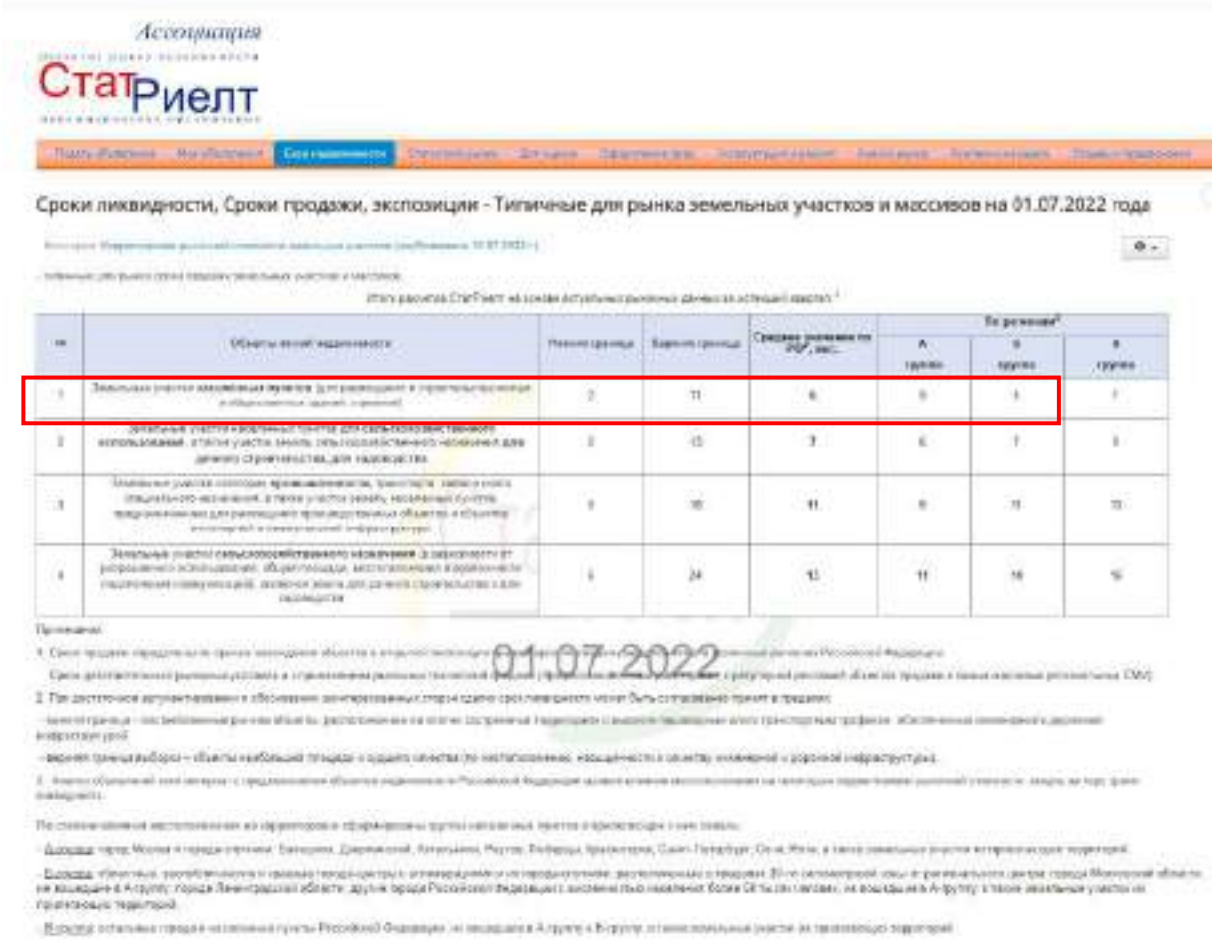
Диапазоны площадей, сот.	Для индивидуального жилищного строительства		Рынок		Общественное питание		Размещение объектов	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	3129	-15%	-	-	17 760	н/д	10 053	-
> 5 и ≤ 10	3071	-24%	-	-	1 000	14%	-	-
> 10 и ≤ 15	4352	-15%	-	-	-	-	2299	3%
> 15 и ≤ 30	6067	-3%	2334	0%	10 500	-3%	6492	-1%
> 30 и ≤ 50	4637	15%	3000	15%	-	-	-	-
> 50 и ≤ 100	8759	14%	-	-	-	-	-	-
> 100 и ≤ 200	8368	14%	-	-	-	-	-	-
> 200 и ≤ 500	4462	12%	-	-	-	-	-	-
> 500 и ≤ 1000	2179	9%	-	-	-	-	-	-
> 1000	1552	-1%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 1 кв 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Розничная торговля		Спортивные сервисы		Объекты дошкольного 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
≤ 5	-	-	-	-	7500	0%	-	-
> 5 и ≤ 10	-	-	2371	н/д	9331	8%	2300	0%
> 10 и ≤ 15	-	-	-	-	2300	-12%	-	-
> 15 и ≤ 30	2408	н/д	2359	17%	4743	1%	4900	13%

Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition5452/article5633.html

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены на рис. 6.



Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2904-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2022-goda

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство, представленные на в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 7.

Рис. 7. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 2 до 6 мес.

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные 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. Так выявляется рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и

[2] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf

древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансированные США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов

из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдержало инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

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

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.);
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%);
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.), ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству

строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, 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 и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.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.

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

По данным Росстата, в январе 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% против 8,4% по итогам декабря 2021 года. Это значение - рекордное за последние шесть лет с учетом того, что цель ЦБ по темпам роста цен - 4%. Сильнее всего в начале 2022 года подорожали продовольственные товары - на 11%. По состоянию на 4 февраля годовая инфляция достигла 8,8%.

Среди препятствий для замедления инфляции - нормализация производственных и логистических цепочек, дефицит трудовых ресурсов, а также структурные изменения на рынке труда в результате влияния пандемии.

Кроме того, усилились краткосрочные проинфляционные риски, связанные с волатильностью на глобальных финансовых рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

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

Наименование показателя	Значение показателя
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 данные о сделках (заключенных Договорах купли – продажи) объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались документы (заключенные Договора купли – продажи) представленные в Приложении 1 настоящего Отчета.

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 –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 населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 10	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 11	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного 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

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
		личного подсобного хозяйства
Объект 14	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 15	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 16	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 17	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 18	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 19	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства

Источник: 1. Анализ Оценщика

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, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 10	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 11	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 12	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 13	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 14	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 15	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 16	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 17	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 18	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 19	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21

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., 20 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 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., 20 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 13	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 19	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	50:14:0040108:902	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 2	50:14:0040108:903	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 3	50:14:0040108:921	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 4	50:14:0040108:923	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 5	50:14:0040108:920	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 6	50:14:0040108:896	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 7	50:14:0040108:897	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 8	50:14:0040108:899	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 9	50:14:0040108:900	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 10	50:14:0040108:916	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 11	50:14:0040108:922	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 12	50:14:0040108:924	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 13	50:14:0040108:909	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 14	50:14:0040108:910	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 15	50:14:0040108:911	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 16	50:14:0040108:912	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 17	50:14:0040108:913	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 18	50:14:0040108:894	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 19	50:14:0040108:934	500 +/- 63	электричество 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 анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
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	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 13	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 14	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 15	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 16	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 17	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 18	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 19	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	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)	нет	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	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 13	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 14	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет

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 15	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 16	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 17	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 18	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 19	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет

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

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена сделки объекта анализа, руб./кв. м	Дата сделки (заключения ДКП)
Объект 1	925 000	1 850	19.03.2021
Объект 2	925 000	1 850	25.03.2021
Объект 3	925 000	1 850	27.05.2021
Объект 4	925 000	1 850	15.06.2021
Объект 5	925 000	1 850	30.06.2021
Объект 6	925 000	1 850	12.07.2021
Объект 7	925 000	1 850	12.07.2021
Объект 8	925 000	1 850	12.07.2021
Объект 9	925 000	1 850	12.07.2021
Объект 10	925 000	1 850	28.07.2021
Объект 11	925 000	1 850	14.10.2021
Объект 12	925 000	1 850	26.10.2021
Объект 13	925 000	1 850	30.11.2021
Объект 14	925 000	1 850	30.11.2021
Объект 15	925 000	1 850	30.11.2021
Объект 16	925 000	1 850	30.11.2021
Объект 17	925 000	1 850	30.11.2021
Объект 18	925 000	1 850	08.07.2022
Объект 19	925 000	1 850	08.07.2022
	мин	1 850	
	макс	1 850	
	среднее	1 850	
	медиана	1 850	
	стандартное отклонение	0	

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает:

1. Цена сделок земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, составляет 1 850 руб./кв. м.

2. Цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки.

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 «средняя» - «ниже средней». 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	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора не возможно.

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
			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты 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	сделка	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.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*			
- разрешенное использование объекта	*для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства*	*для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства*			
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 поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*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 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*	*20*	*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 745 до 500 4 459*	*500*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- наличие коммуникаций	*электричество по границе (нет)*	*электричество по границе (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 необходима.*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.*

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
			требуется	*фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*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 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 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 дорог	*есть*	*есть*	*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 факторов, повышающих стоимость объектов.	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*близость водоёма (р. Клязьма)*	*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.*
- 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	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*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 ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	*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.*
- наличие системы освещения территории	*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.*

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
- наличие охраны территории	*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.*

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- 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).

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 19 сделок.

Ввиду того, что все объекты из заключенных Договоров купли – продажи, имеют одинаковую площадь (500 кв. м), то корреляционно-регрессионныйо анализ для исследования влияния площади объектов на их цену, не проводился.

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.

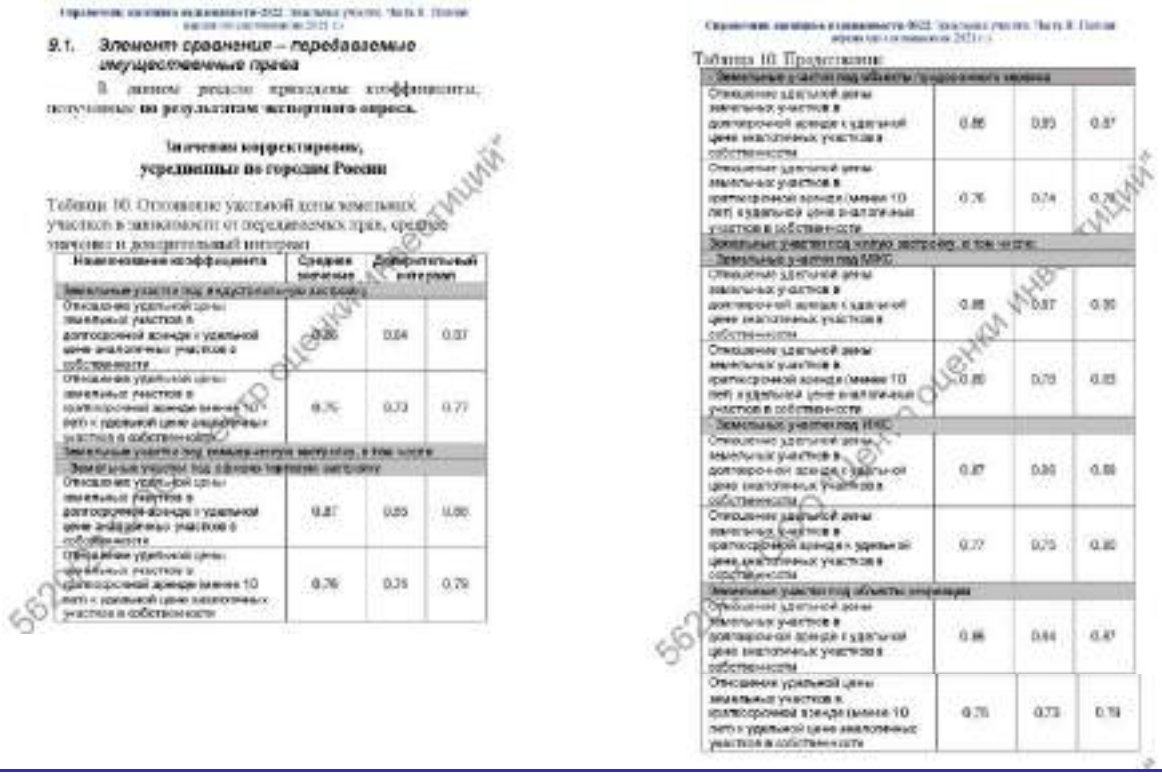
Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

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

[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)

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



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 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 - 2022. 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, 2022 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)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,3%	12,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	12,1%	9,5%	14,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,2%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,6%	11,2%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,2%	12,9%

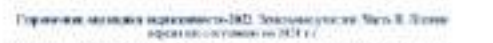


Таблица 108. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	4,6%	16,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	4,7%	12,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	4,3%	12,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	7,4%	13,5%

Таблица 110. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,6%	5,0%	14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	4,8%	12,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	8,6%	15,0%

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов

Таблица 107. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,7%	5,3%	17,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,2%	14,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,0%	6,5%	19,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,6%	15,6%

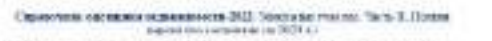


Таблица 109. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,5%	8,0%	20,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	8,8%	18,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	12,2%	17,8%

Таблица 111. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,2%	3,9%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,2%	4,3%	12,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,0%	нд	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,6%	6,1%	11,9%

Таблица 112. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты ритейла) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,5%	16,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,1%	6,8%	17,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,3%	15,3%

Таблица 113. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	нд	нд	нд
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	2,8%	18,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	нд	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,8%	16,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,3%	19,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,0%	15,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 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)

12.1.2.Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Ценообразующие объекты			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	8,7%	6,8%	10,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	11,1%	13,6%	16,0%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под иную застройку (ИЖС)	9,0%	9,5%	9,0%
Земельные участки под объекты ритейла	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,6%

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов

Таблица 116. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	11,0%	4,1%	18,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,4%	9,2%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,3%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,8%	14,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	нд	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	6,9%	18,9%

Таблица 117. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,0%	16,4%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	8,5%	13,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,8%	14,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	нд	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	4,8%	16,0%

Таблица 118. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,8%	8,7%	16,9%
2	Санкт-Петербург	10,6%	7,6%	13,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,5%	10,8%	18,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,8%	4,3%	13,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	9,7%	18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	нд	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,2%	8,7%	22,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 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 мае 2022 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	5-7% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	7-9% (8%)	9-12% (10,5%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2022 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	8-11% (9,5%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа

СРД-30, май 2022 г.

1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риелторских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание 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	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-8 (5,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Екатеринбург	3-4 (3)	5-6 (5,5)	5-5 (5)	4-9 (6,5)	5-5 (5)	5-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Краснодар	3-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	7-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-5 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
Средние по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,8	7,7	4,8	8,1	5,7	9,4	8,7
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	3-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Омск	2-4 (3)	3-8 (6,5)	4-5 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-8 (6,5)	8-12 (10,5)	9-11 (10)
Севастополь	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	8-11 (10)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	8-11 (10)	8-11 (9,5)
Тамбов	3-5 (4)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,8	10,0	10,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	8-10 (9,5)	6-8 (7)	8-11 (10)	7-9 (8)	8-12 (10,5)	9-12 (10,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже при собственности имеются вторичке из-за, а максимальные – в новостройках.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 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

СтатРиелт

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

01.07.2022

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-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.

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.79	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.69	0.75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.58	0.64
Прочие населенные пункты	0.50	0.47	0.53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	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	0.58	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.45	0.53

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1.00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.77	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.68	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.62	0.59	0.65
Прочие населенные пункты	0.50	0.47	0.54
Под объекты рекреации			
Областной центр	1.00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.77	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.70	0.68	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.59	0.55	0.63
Прочие населенные пункты	0.51	0.48	0.54

Матрицы коэффициентов

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области относительно к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Под индустриальную застройку	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1.00	1.23	1.38	1.64	2.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	1.00	1.12	1.33	1.62
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.89	1.00	1.19	1.44
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.75	0.85	1.00	1.22
Прочие населенные пункты	0.50	0.62	0.70	0.82	1.00

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Под коммерческую застройку	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1.00	1.24	1.41	1.71	2.08
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	1.00	1.13	1.38	1.67
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.89	1.00	1.22	1.48
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.58	0.73	0.82	1.00	1.21
Прочие населенные пункты	0.48	0.60	0.68	0.83	1.00

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект-аналог / Под жилую застройку	Областной центр	Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	Районы развитой промышленности	Районы сельскохозяйственного освоения	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,20	1,41	1,62	1,88
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,83	1,00	1,13	1,30	1,50
Районы развитой промышленности	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
Районы сельскохозяйственного освоения	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
Прочие населенные пункты	0,53	0,67	0,71	0,82	1,00

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект-аналог / Под объекты рекреации	Областной центр	Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	Районы развитой промышленности	Районы сельскохозяйственного освоения	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,88
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
Районы развитой промышленности	0,70	0,87	1,00	1,17	1,35
Районы сельскохозяйственного освоения	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
Прочие населенные пункты	0,53	0,64	0,74	0,87	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79. Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,87	0,84	0,90
Зоны автомагистралей	0,82	0,81	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
Под малоэтажную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,76	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,70
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,76	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,69	0,67	0,71

Матрица коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект-аналог / Под индустриальную застройку	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,15	1,20	1,38	1,33	1,38
Центры деловой активности	0,87	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
Зоны автомагистралей	0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
Окраины города, промзоны	0,73	0,86	0,87	1,01	0,96	1,01

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки / Объект аналог	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные малые дома	Многоквартирная малая застройка	Окраины города, пригороды
Центр города	1,00	1,14	1,11	1,45	1,32	1,56
Центры деловой активности	0,88	1,00	0,94	1,27	1,16	1,38
Зоны автомагистралей	0,77	0,89	1,00	1,11	1,01	1,18
Индивидуальные малые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
Многоквартирная малая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
Окраины города, пригороды	0,64	0,73	0,94	0,93	0,85	1,00

Таблица 83. Матрица. Отношение цен земельных участков под малоэтажную застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки / Объект аналог	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные малые дома	Многоквартирная малая застройка	Окраины города, пригороды
Центр города	1,00	1,16	1,38	1,35	1,39	1,65
Центры деловой активности	0,86	1,00	1,21	1,16	1,19	1,41
Зоны автомагистралей	0,72	0,83	1,00	0,96	0,98	1,17
Индивидуальные малые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,99	1,19
Многоквартирная малая застройка	0,76	0,86	1,03	1,01	1,00	1,21
Окраины города, пригороды	0,61	0,71	0,86	0,84	0,83	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 - 2022. 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, 2022 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

Материалы коэффициентов

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

Таблица 30

Таблица 31

Таблица 32

Таблица 33

Таблица 34

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Москва.

Таблица 35

Таблица 36

Таблица 40

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн.человек.

Таблица 41

Таблица 42

Таблица 43

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн.человек.

Таблица 44

Таблица 45

Таблица 46

ООО "Центр оценки инвестиций"

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

Наличие коммуникаций

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 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 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,89	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,80	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,86	0,82	0,89

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,83	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией и прочими инженерными теплоснабжением, коммуникационными связями, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией и прочими инженерными - теплоснабжением, коммуникационными связями	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты торговли			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торговли, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,89	0,86	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торговли, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торговли, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,69	0,66	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торговли, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,81	0,86

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

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
г. Москва и Московская область			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков обеспеченных газоснабжением	0,84	0,66	1,06
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (с учетом коммуникационных связей - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (с учетом коммуникационных связей - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,69	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,74	0,96

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,67	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,78	0,62	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,80	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,87	0,80	0,90
г. Санкт-Петербург			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,66	0,97
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (с учетом коммуникационных связей - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (с учетом коммуникационных связей - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,87	0,90

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,79	0,94
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,84	0,95
Земельные участки под индивидуальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,91	0,87	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,79	0,61	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,65	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,63	0,57	0,70
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,76	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,65	0,87

Таблица 61 (продолжение)

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Земельные участки под индивидуальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,83	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, телекоммуникационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, телекоммуникационными сетями)	0,82	0,71	0,93
города с численностью менее 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Земельные участки под индивидуальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,79	0,98
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,80	0,98
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,72	0,61	0,83
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,80	0,99

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,76	0,63	0,90

В таблицах 62 - 65 приводим расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах по различным категориям городов.

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

Таблица 62

Коммуникации	Аналог							
Объект оценки	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Канал	ЭГ	Э, В, К, Т, Канал	Э, Г, В, К, Т, Канал	Э, Г, В, К, Т, Канал
Отсутствуют	0%	-13%	-16%	-17%	-31%	-30%	-35%	-41%
Э	15%	0%	4%	-2%	-19%	-17%	-23%	-30%
Г	19%	4%	0%	-1%	-18%	-17%	-23%	-30%
В, К, Т, Канал	20%	2%	1%	0%	-18%	-16%	-23%	-30%
ЭГ	45%	19%	18%	18%	0%	-1%	-8%	-17%
Э, В, К, Т, Канал	43%	20%	20%	19%	1%	0%	-7%	-16%
Г, В, К, Т, Канал	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Канал	70%	43%	43%	42%	23%	22%	13%	0%

Корректировка на наличие коммуникаций для земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге

Таблица 63

Коммуникации	Аналог							
Объект оценки	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Канал	ЭГ	Э, В, К, Т, Канал	Э, Г, В, К, Т, Канал	Э, Г, В, К, Т, Канал
Отсутствуют	0%	-13%	-19%	-17%	-31%	-30%	-35%	-41%
Э	15%	0%	4%	-2%	-19%	-17%	-23%	-30%
Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-20%	-28%
В, К, Т, Канал	20%	2%	-2%	0%	-17%	-15%	-22%	-30%
ЭГ	45%	23%	18%	21%	0%	2%	-7%	-17%
Э, В, К, Т, Канал	43%	20%	15%	18%	-2%	0%	-4%	-15%
Г, В, К, Т, Канал	43%	20%	20%	23%	4%	2%	0%	-13%
Э, Г, В, К, Т, Канал	70%	48%	43%	42%	28%	26%	15%	0%

Корректировка на наличие коммуникаций для земельных участков, расположенных в региональных городах-миллионниках

Таблица 64

Коммуникации	Аналог							
Объект оценки	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Канал	ЭГ	Э, В, К, Т, Канал	Э, Г, В, К, Т, Канал	Э, Г, В, К, Т, Канал
Отсутствуют	0%	-15%	-19%	-17%	-34%	-28%	-35%	-35%
Э	22%	0%	3%	2%	-14%	-17%	-23%	-33%
Г	24%	2%	0%	3%	-14%	-15%	-21%	-32%
В, К, Т, Канал	28%	4%	0%	0%	-12%	-13%	-19%	-31%
ЭГ	51%	34%	31%	36%	0%	3%	3%	-9%
Э, В, К, Т, Канал	48%	30%	28%	33%	-3%	0%	3%	-10%
Г, В, К, Т, Канал	48%	32%	30%	34%	3%	3%	0%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Канал	65%	49%	46%	47%	20%	24%	11%	0%

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

Таблица 65

Таблица 70. Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

2. 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. 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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59

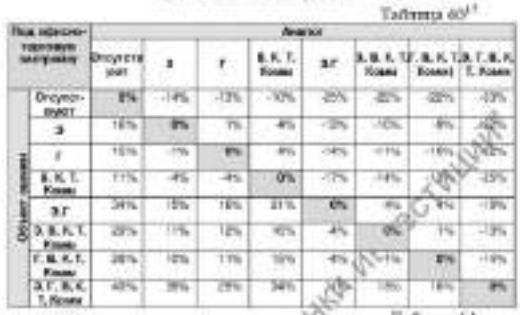


Таблица 60

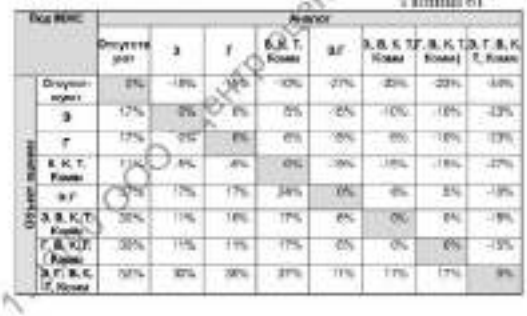


Таблица 61

страница 76

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 - 2022. 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, 2022 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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

Форма объекта

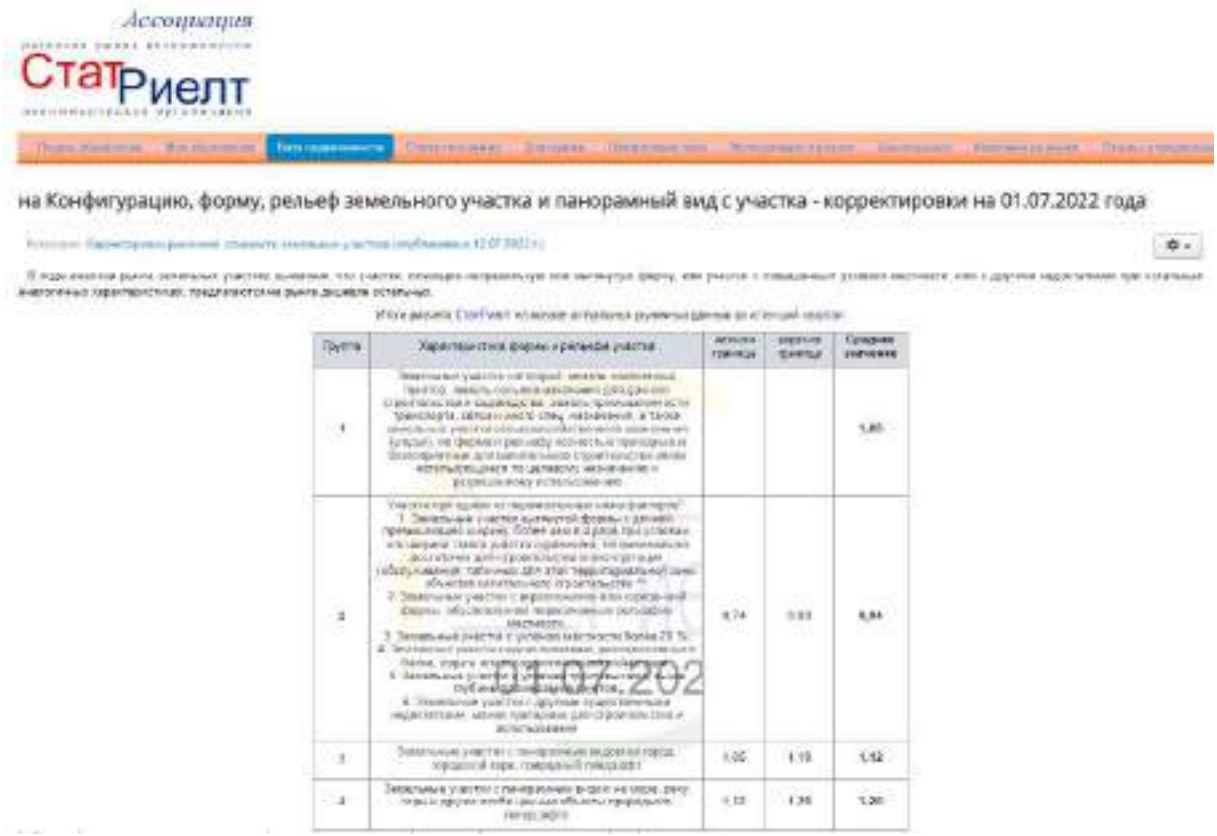
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 38).

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 и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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	0,93	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

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-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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

10.9. *Элемент сравнения – транспортная доступность (асфальтированное подъездное путь к участку)*

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным статистической обработки**, характеризующие влияние наличия или отсутствия асфальтового покрытия подъездного пути земельного участка на рыночную стоимость.

Значения корректировок, утвержденные экспертами России, в границы доверительных интервалов

Таблица 120

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированным подъездным путем	0.85	0.83	0.87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированным подъездным путем	0.87	0.85	0.89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с	0.93	0.91	0.95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
асфальтированным подъездным путем			
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированным подъездным путем	0.90	0.89	0.91

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

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,91	0,81	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,92
Земельные участки под малоэтажную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под малоэтажную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,91	0,90	1,00
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	0,91	0,91	0,92

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
1	Москва и Московская область	0,90	0,81	0,98
2	Санкт-Петербург	0,89	0,80	0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91	0,97
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,70	0,94
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,92	0,87	0,97

Таблица 129

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
	Отношение удельной цены земельных участков под малоэтажную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
1	Москва и Московская область	0,90	0,81	0,98
2	Санкт-Петербург	0,94	0,90	0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,86	0,81	0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год;
- на сайте https://statrielt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 40, 41.

Таблица 40.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
	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			
1	Москва	1,24	1,16	1,31
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,16	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	1,28
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

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 130. 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. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
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	1,24	1,21	1,28
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	1,26	1,23	1,30

Таблица 133. 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 - Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,48	1,32
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,13	1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,30	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,19	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,11	1,31

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

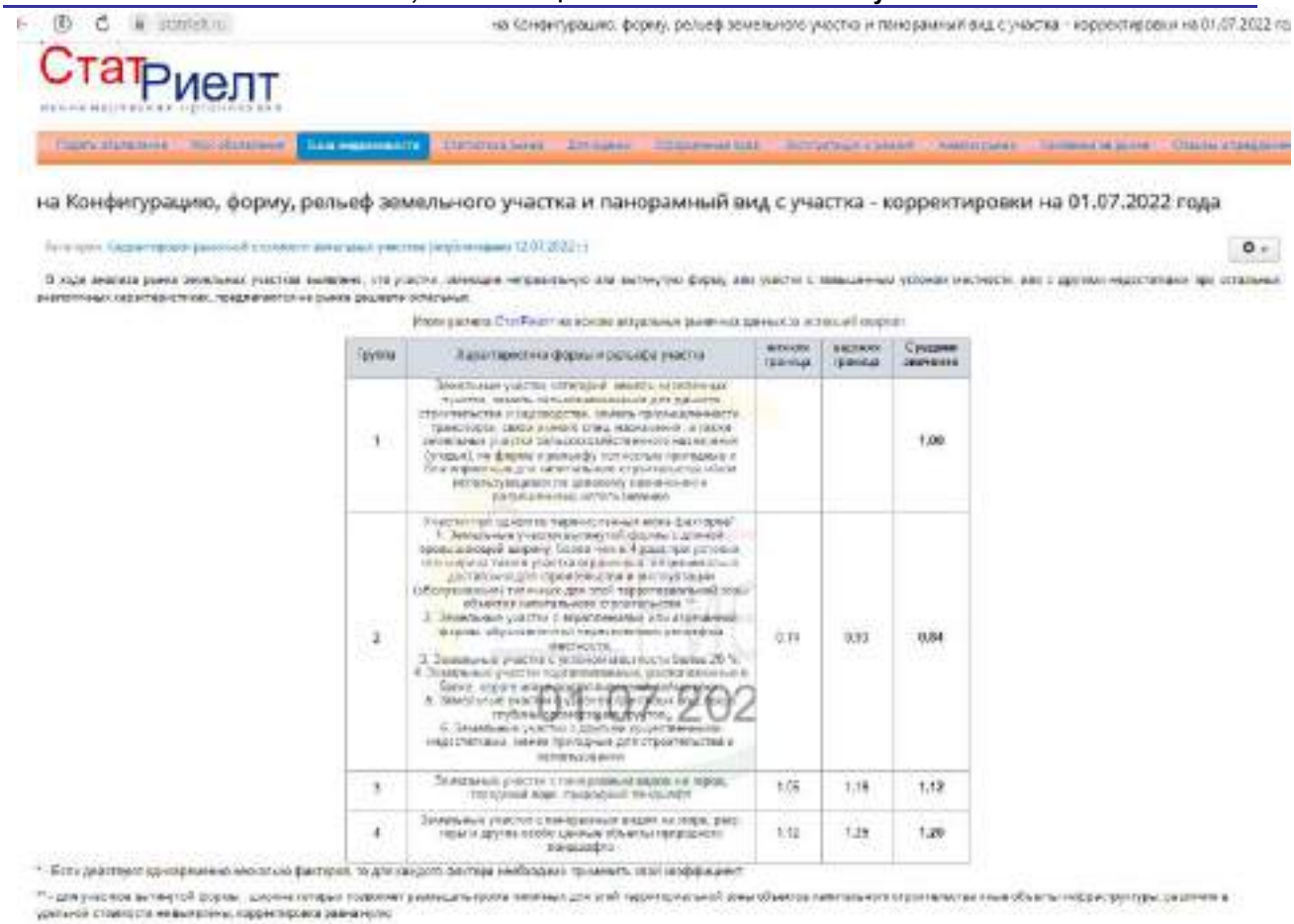
Таблица 132. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,30	1,16	1,51
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,19	1,10	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,14	1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,16	1,08	1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,13	1,30

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Таблица 41.

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



СтатРиелт

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2022 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки, имеющие правильную форму, ровный рельеф			1,00
2	Земельные участки неправильной формы с уклоном	0,79	0,93	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на горы, городской вид, лесопарк, водоем	1,05	1,18	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на горы, реку, парк и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,28	1,20

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda.

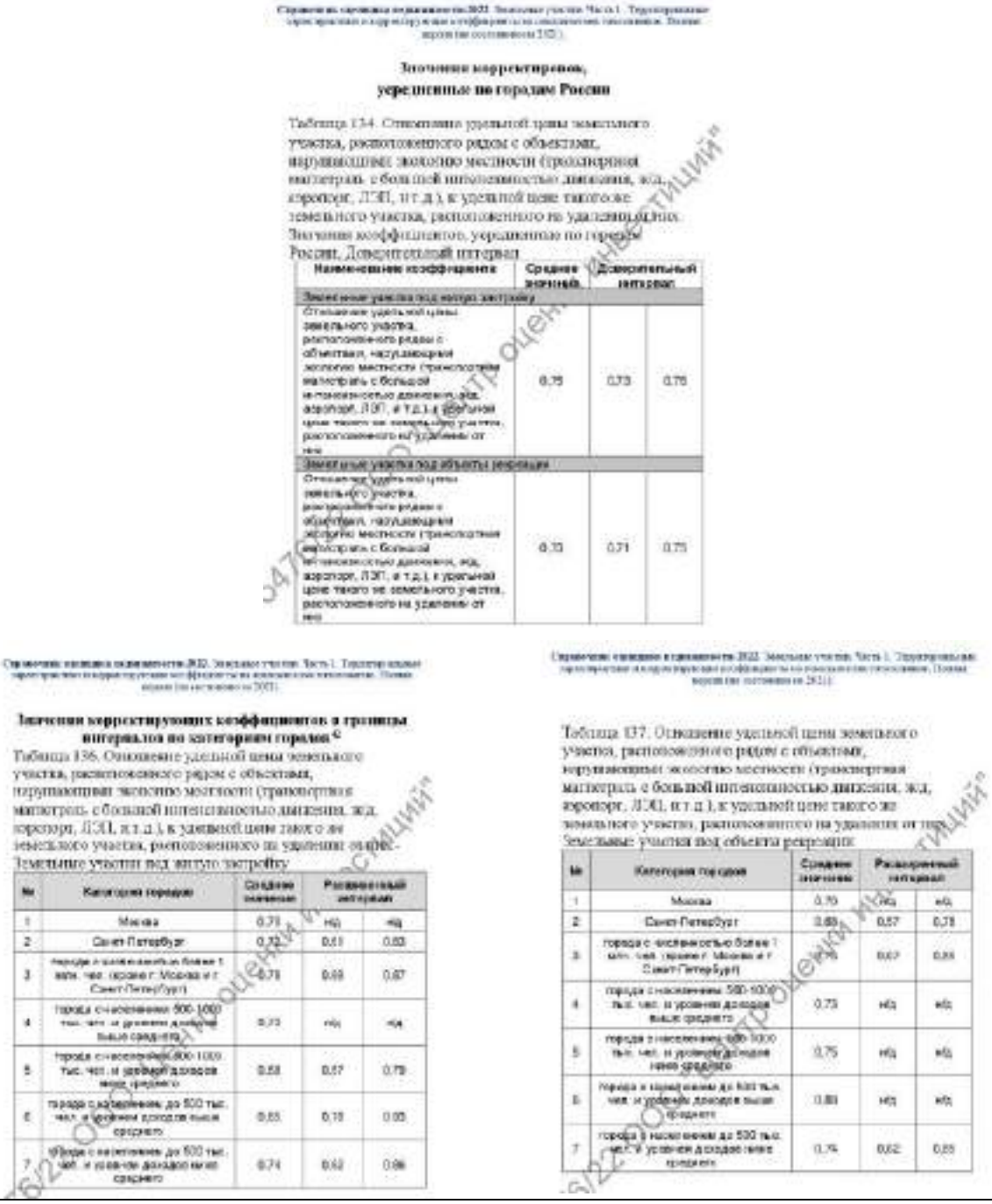
Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 42.

Таблица 42.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности



Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 134. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (грязелечения материал с большой интенсивностью движения, ж.д., аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (грязелечения материал 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 (грязелечения материал с большой интенсивностью движения, ж.д., аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,73	0,71	0,75

Значения корректирующих коэффициентов в границы интервалов по категориям городов [1]

Таблица 136. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (грязелечения материал с большой интенсивностью движения, ж.д., аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под жилую застройку

№	Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	0,71	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61	0,83
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,71	0,69	0,87
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,67	0,79
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,78	0,95
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,86

Таблица 137. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (грязелечения материал с большой интенсивностью движения, ж.д., аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,80	0,57	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,67	0,88
4	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с численностью 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д	н/д
6	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	н/д	н/д
7	города с численностью до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,88

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное

местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Ассоциация СтатРиелт

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приведены 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 119

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 коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,81	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку 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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[3]

Таблица 121

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Рекомендуемые интервалы
1	Москва	0,87	0,82 – 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 – 0,91
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме Москвы и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 – 0,93
4	города с численностью менее 1 млн. человек	–	–

Таблица 122

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Рекомендуемые интервалы
1	Москва	0,75	0,74 – 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 – 0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме Москвы и г. Санкт-Петербург)	–	–
4	города с численностью менее 1 млн. человек	0,88	0,78 – 0,90

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемым.

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 «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 2 до 6 месяцев.

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

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

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. 44.

Таблица 44.

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. 45.

Таблица 45.

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 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 до 1 500 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», т.к. именно в этих изданиях приведена градация по площади для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), к которым могут быть отнесены и оцениваемые земельные участки.

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 даты заключения Договора купли – продажи (ДКП) – использовались наиболее близкие заключенные ДКП к дате оценки.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (групп земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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 13	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 2	Объект анализа 14	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 3	Объект анализа 15	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 4	Объект анализа 16	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 5	Объект анализа 17	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 6	Объект анализа 18	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 7	Объект анализа 19	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:
   - 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. 47-50.

Таблица 47.

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	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты 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	*для личного*	*для личного*	*для личного*	*для личного*	*для личного*	*для личного*	*для личного*	*для личного*	

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
использование	*подсобного хозяйства*	*подсобного хозяйства*	*подсобного хозяйства*	*подсобного хозяйства*	*подсобного хозяйства*	*подсобного хозяйства*	*подсобного хозяйства*	*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*
- удаление от МКАД, км	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	*1 071,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*500,0*	*Отличия не существенные (одинаковый диапазон площади «до 1 500 кв. м»), 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*

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
- 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	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*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. 47 показывает, что объекты-аналоги полностью идентичны оцениваемым объектам, относящимся к данной группе.

Таблица 48.

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	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты 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	***земельные участки под***	***земельный участок под***	***земельный участок под***	***земельный участок под***	***земельный участок под***	***земельный участок под***	***земельный участок под***	***земельный участок под***	*Отличий нет, корректировка 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
***использования** **	***ИЖС***	***ИЖС***	***ИЖС***	***ИЖС***	***ИЖС***	***ИЖС***	***ИЖС***	***ИЖС***	*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*
- 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	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка 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
объектам, нарушающим экологию местности									*проводилась*
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*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. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на физические характеристики (в части поправку на площадь объекта).

Таблица 49.

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	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты 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	***земельный участок под внутренние***	***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*

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
***использования** *	***проезды и дороги***								*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 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	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка 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
объектам, нарушающим экологию местности									*проводилась*
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*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.

Таблица 50.

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	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты оценки	цена сделок не меняется во времени (выдерживается постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожают и не дешевеют по прошествии времени с начала продаж и до даты 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	***земельный участок под внутренние***	***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*

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
*использования **	*проезды и дороги*								*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»*
- 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,	*близость водоёма*	*близость водоёма*	*близость водоёма*	*близость водоёма*	*близость водоёма*	*близость водоёма*	*близость водоёма*	*близость водоёма*	*Отличий нет, корректировка 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
повышающих стоимость объектов.	*(р. Клязьма)*	*(р. Клязьма)*	*(р. Клязьма)*	*(р. Клязьма)*	*(р. Клязьма)*	*(р. Клязьма)*	*(р. Клязьма)*	*(р. Клязьма)*	*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	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)*	*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. 50 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

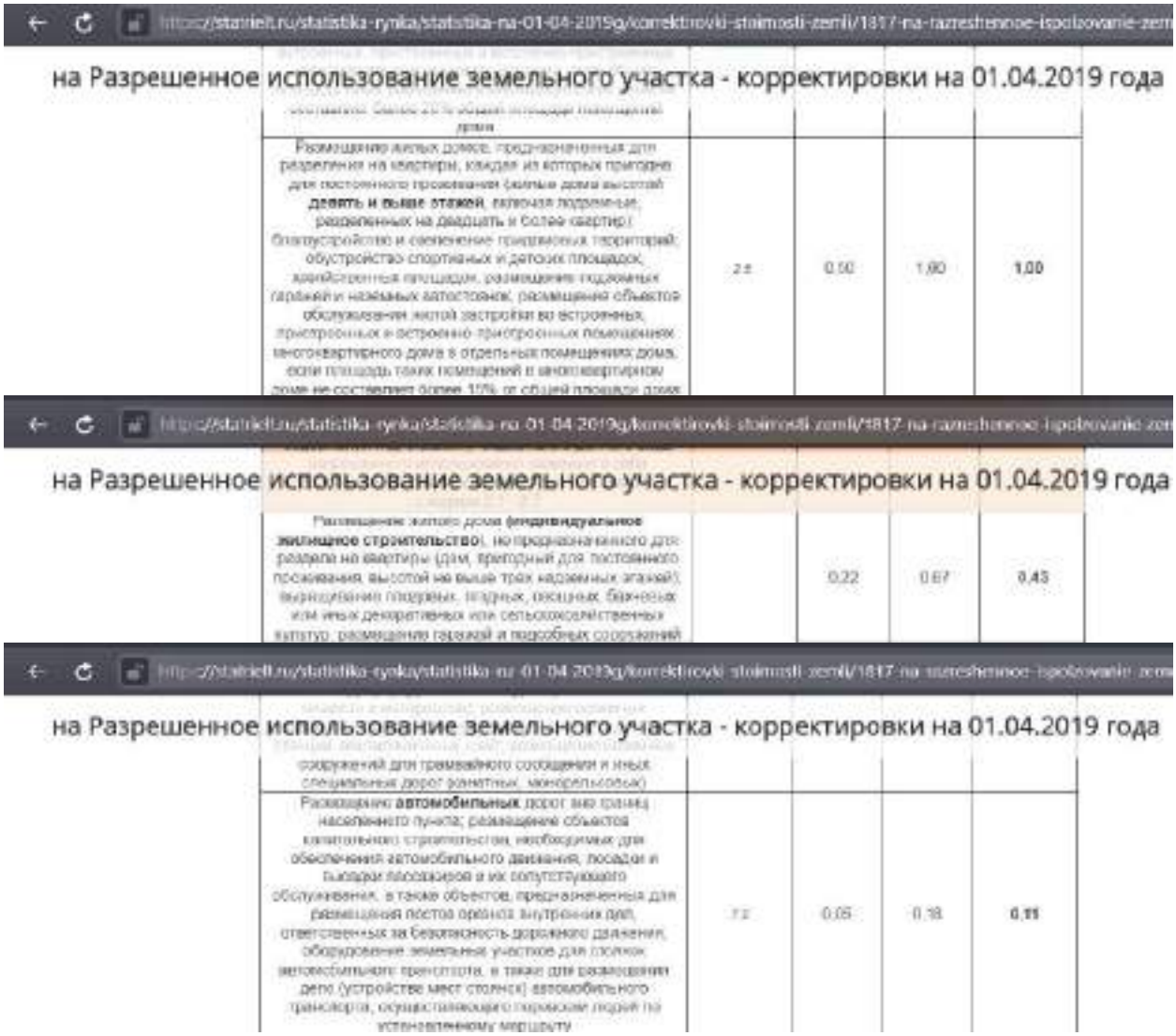
- поправку на разрешенное использование;
- площадь на физические характеристики (в части площади объекта).

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.



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 земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:914 (площадь 1 071 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. 51.

Таблица 51.

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

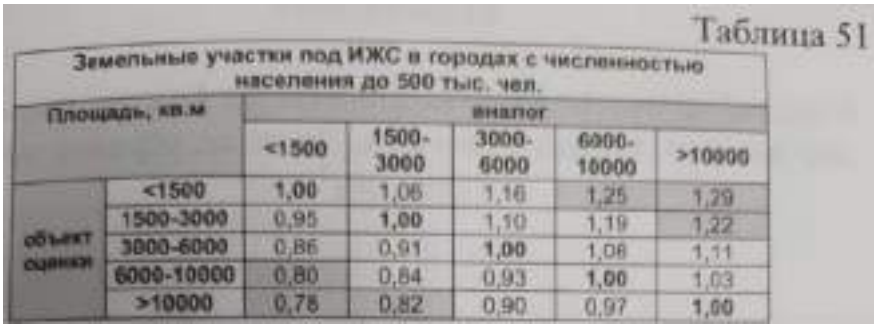


Таблица 51

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. 52.

Таблица 52.

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	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 2	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 3	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 4	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 5	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 6	745; 1 071	500,0	0

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
	(диапазон площади до 1 500 кв. м)		
Объект-аналог 7	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. 53.

Таблица 53.

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. 54.

Таблица 54.

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. 55-58.

Таблица 55.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 1 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне 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 56.

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 57.

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 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 58.

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:

$$C_{уд.} = \sum_{i=1}^{N} \frac{C_{уд.}^{i}}{N},$$

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. 59-62.

Таблица 59.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 1 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне 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 60.

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 61.

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 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
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	481						

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 62.

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. 63.

Таблица 63.

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	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 071,0	1	1 850	1 981 000
3	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	4 459,0	4	414	1 846 000
4	50:14:0040108:929	745 +/- 77	745,0	3	481	358 000
	Итого					**8 053 000**

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:

8 053 000 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	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 981 000
3	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 846 000
4	50:14:0040108:929	745 +/- 77	358 000

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:

8 053 000
(Восемь миллионов пятьдесят три тысячи)
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	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 981 000
3	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 846 000
4	50:14:0040108:929	745 +/- 77	358 000

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 оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
6. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.
7. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 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. Объект анализа № 1.

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-25
от «23» 03 2021 г.

Получено 15.04.2021

Московская область, г. Балашиха «23» 03 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (записи на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданы 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 Маруева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 786682, выдан: Отделением по району Хамовники ОУФМС России по гор. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильнюсская, д.11, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе счетов-фактур: [illegible], 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-25 от «23» 03 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателя, а Покупатель принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м +/- 63, кадастровый номер 50:14:0040206:902, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северо-в. Краснознаменский, кадастровый квартал по по типу № 21, земельный надел – «Объект», изолированный инвестиционных пая 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: [illegible] года, 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 к Покупателю будет [illegible] государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в пользу доверительного управления и права собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом Продавец передал, а Покупатель принял Объект в том состоянии, как он был на дату подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не арестованным, не обремененным правами третьих лиц, в части никаких не установлено в Договоре прямых третьих лиц, в свою или чью либо пользу (закрепленных) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо [illegible] конструкции.

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 претензий для использования по назначению. Взаимных инвесторов в отношении Объекта не обнаружено.

4. Настоящий акт составлен из Сторон экземпляру, что по экземпляру Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую 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 предоставления в дело правоустанавливающих документов в орган регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (записи на осуществление деятельности по управлению паевыми инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданы 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 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810800000000823, в лице Генерального директора Маруева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 786682, выдан: Отделением по району Хамовники ОУФМС России по гор. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильнюсская, д.11, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе счетов-фактур: [illegible]@[illegible].ru

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР № SHO-25
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «18» 05 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., 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 «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, *с одной стороны*, и

Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва., пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильнюсская, д.17, кв.39, адрес электронной почты для направления документов, в том числе актовых чеков: tovarodel@list.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 900кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:902, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северее п. Красномаякский, южнее р. Клязьма, по полю № 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 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 продается **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, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, вносить обременения 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 на обнаружил при осмотре какие-либо дефекты и недостатки, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не

уполномоченными настоящим Договором 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 целевому назначению 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 «25» марта 2021 г. перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**;

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 прописанным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части сервитутом не указанным 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 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 1% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает конкретных 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

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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 трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения в дело присутствующими документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем достигнутой между **Сторонами** в отношении предмета Договора, изменяет и делает недействительными все другие обязательства и соглашения 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 сочетания тяжелых для **Стороны** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном 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 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 «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 недвижимого «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 772101001, ОГРН 1077746714317, р/сч 40701810600000001986 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусов Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.05.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: Отделением по району Жаново ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Волоколамская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе иных сообщений: [illegible] и т.п.

Марова Наталья Юрьевна

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 утвержден проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не разрабатывалась

(указываются в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден 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. _____ (подпись) / *Кирсанов П.Ю.* (расшифровка подписи)

Дата выдачи: 12.10.2020 (ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479102020000C003DA37
Владелец: Кирсанов Юрий Юрьевич
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-66-0-00-2020-46246

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Энергомелиоратор"

от 30 сентября 2020 г. № РЗ01-294121895У-3914941

(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 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
1	489142.74	2215905.55
2	489117.63	2215908.61
3	489116.55	2215907.55
4	489122.65	2215900.70

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: *50:11:0040102:502*

Площадь земельного участка: *109 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 разрабатывался

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.

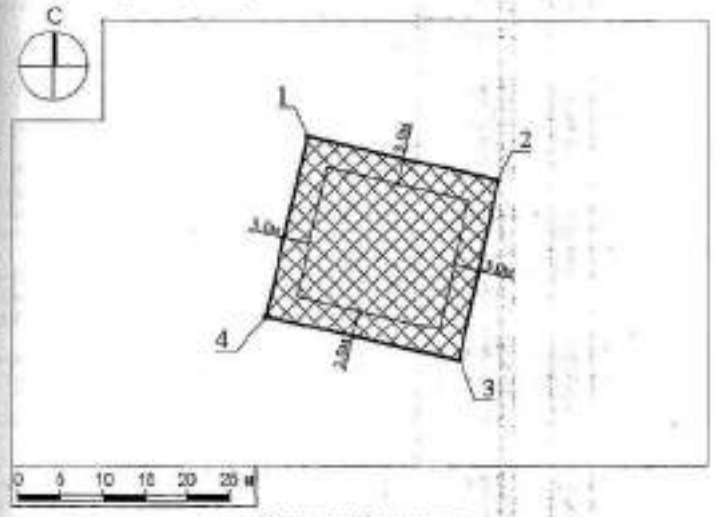
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП 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. Видом объектов капитального строительства, указанным в п. 7 положения, рассматриваемое не подлежит.
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	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Ступинский, Габарово с. Красноармейский, южнее д. Клишино, на поле № 21			
Нач. сек. арх.	Габаров Д.Н.						
Нач. сект.	Шабанов Н.В.						
Гл.ф. специал.	Терехова О.Р.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						2	2
				Чертеж градостроительного плана			

РФ-50-2-66-0-00-2020-66346 | Лист 4 из 10

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

0-3 м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Ступинский, Габарово с. Красноармейский, южнее д. Клишино, на поле № 21			
Нач. сек. арх.	Габаров Д.Н.						
Нач. сект.	Шабанов Н.В.						
Гл.ф. специал.	Терехова О.Р.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						3	3
				Чертеж градостроительного плана			

РФ-50-2-66-0-00-2020-66346 | Лист 5 из 10

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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-1 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводств 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 Шелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 660/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Шелково 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 безопасности 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

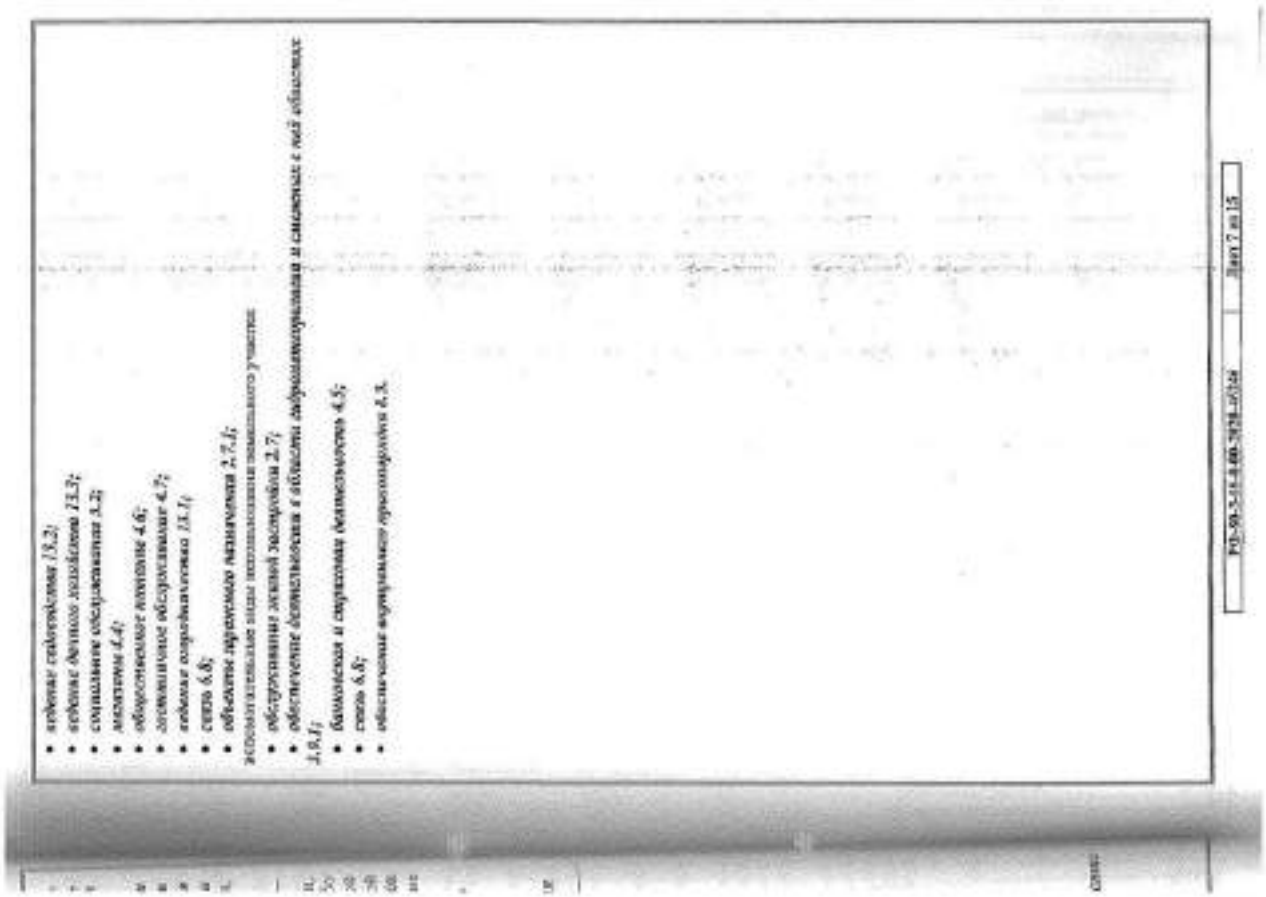
граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

Изм.	Кол.уч.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Гребнево п. Краснознаменский, между д. Кашино, на поле № 21
Разраб.	Рябцев Д.Н.			
Пров.	Дубинин Н.В.			
Н.контр.	Трусова Е.Н.			Градостроительный план земельного участка
				Ситуационный план

Стадия	Лист	Листов
	1	1

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



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, 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					
-	-	-	-	$3(-)^{1}$	-	-	-

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)
			мин	макс		
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	200	5 000	1 эт. – 59,8% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 44,1%	3
4.	*Коммунальное обслуживание*	3.1	50	100 000	75%	1
5.	*Бытовое обслуживание*	3.3	200	100 000	60%	1
6.	*Амбулаторно-поликлиническое обслуживание*	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	1
7.	*Дошкольное, начальное и среднее общее образование*	3.5.1	*По нормам установленным*			1
8.	*Хранение автомобилей*	2.7.1	1 000	100 000	50%	1
9.	*Религиозное использование*	3.7	1 000	100 000	50%	3

10.	Лаборатории исследовательского обслуживания	3.10.1	1 000	10 000	65%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	35%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение вооруженных сил	8.1	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)
			мин	макс		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.1	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	3 100	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.	Ведение садоводства	13.1	600	1 500	40%	3
10.	Ведение личного хозяйства	13.1	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.	Ведение огородничества	13.1	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 %	0/0*
			*- Отступ нулевой для объектов гаражного назначения, предназначенных для хранения легкового автотранспорта граждан, только при общей или более общей стене с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения легкового автотранспорта граждан.			

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) 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 устанавливаются вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещенных на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-1: территории объектов обслуживания населения; требования к параметрам по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещение гаражей и открытых автостоянок, требования к параметрам и 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 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
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устанавливаемые положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка и отнесении 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	Элементы особо охраняемой природной территории (зон):							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объекта 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

подлежат уточнению).[4]» Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальными управлениями Федерального агентства по рыболовству.[5]

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Тюлюсский, Чернее.[6] 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 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 Юхлома	-	-	-
Водоохранная зона реки (сведения отсутствуют)	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Тюлюсский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чернее	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой при ведении 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 Шатков, 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* (кадастровые номера(а) расположенного объекта) | *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(ам) градостроительного плана) | *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении недвижимого 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 Юхлома.[7] Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки (сведения

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложения

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щелково, Московская область, 141100
Тел./факс: (496) 566-04-02, (495) 508-51-47, e-mail: info@mup-vk.ru, http://www.mup-vk.ru
ОКПО 48030671, ОГРН 1025006126206, ИНН/КПП 5060135966/506001001

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Тип (вид)	Водопровод
Номер ТУ	1568
Дата выдачи ТУ в РСО	03.09.2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	3 (три) года с момента заключения договора
Балансодержатель РСО	МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал»
ИНН РСО	5060135966
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1
Дата заявки	28.08.2020
Номер заявки	1915/01-03-03
Номер кадастра	50:16:0060108:1977, 50:16:0060108:1978
Кадастровый номер земельного участка	50:16:0060108:1963
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский р-н,
Технические объекты	Для жилищно-гражданского строительства
Источник точки подключения	на границе з/у
Максимальная мощность подключения (технологическая мощность) (м³/сут)	1
Информация о гарантирующей организации, формирующей технологическую инфраструктуру, к которой планируется подключение (технологическое присоединение) к РСО	
Информация о плате за подключение объекта капитального строительства	распоряжение ЦКС ООО от 27.12.2019 № 2620-Р

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для возникновения каких-либо имущественных обязательств, разрешения, согласия и одобрения.
2. В течение 3 (трех) лет с даты получения технических условий правообладатель земельного участка вправе обратиться с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на основании договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае нарушения настоящих условий виновная сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заместитель генерального директора по развитию филиала _____ Г.А.Г. Шишкин

Подпись Г. А.
Ф.И.О. Уров

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
филиал «Пешкерстуро»

Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щелково, Московская область, 141100
Тел./факс: (496) 566-04-02, e-mail: info@mup-vk.ru, http://www.mup-vk.ru
ОКПО 48030671, ОГРН 1025006126206, ИНН/КПП 5060135966/506001001

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства системам инженерно-технического обеспечения

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для возникновения каких-либо имущественных обязательств, разрешения, согласия и одобрения.
2. В течение 3 (трех) лет с даты получения технических условий правообладатель земельного участка вправе обратиться с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на основании договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае нарушения настоящих условий виновная сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сведения о технических условиях № 51130 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040109
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.

Сбытая 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 сетями , 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. 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://vpdl.ru/1/p1/kolomna/f0/e

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-61, факс: (495) 566-91-63; e-mail: info@mvk.ru, http://www.mvk-vkg.ru
ОКПО 45803071, ОГРН 1035006526099, ИНН/КПП 5050025906/503001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Тех.усл.	
Номер ТУ	МТУ-ххх
Дата выдачи ТУ и РСО	01-10-2020
Срок действия ТУ	3 года
Организация-владелец объекта капитального строительства	Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель
Местонахождение РСО	141101 Московская область, Щелковский район,
ИНН РСО	5050025906
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	30.09.2020
Номер заявки	0750012020/1
Данные заявителя	ООО «Центр оценки инвестиций»
ОБЪЕКТ ЗАЯВИТЕЛЯ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040109:322
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Иное описание объекта	Для жилищного строительства
ПАРАМЕТРЫ ПРИСОЕДИНЕНИЯ ОБЪЕКТА	
Максимальная точка подключения	на границе з/у
Максимальная нагрузка, которая необходима заявителю в указанной точке подключения (кВт/куб.)	15
Информация о возможности и времени выполнения технологического присоединения объектов (их очередей) (при наличии)	
Информация о точке подключения объекта к магистральным сетям	Технические ТУТ МО от 27.11.2019 №2044

Краткое описание

1. Данные технические условия не являются основанием для проектирования и ввода в эксплуатацию объекта, регистрации недвижимости и кадастрового учета.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения заявителем данных технических условий заявитель обязуется обратиться с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, указанным в Договоре о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае отказа заявителя от подключения (технологического присоединения) в иных целях, нежели выполнение технических условий, выданные Вам технические условия могут быть применены к иным заявителям в соответствии с пунктом 16 Правил №83 РФ.

Заместитель генерального директора по сбыту и развитию [illegible] А.Ф. Ильина

Уланова Е. А.
[illegible] УРТО

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 15.04.2021

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-25
от «12» 03 2021 г.

Московская область, г. Балашиха «12» 04 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., 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 «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 760681, выдан: Отделением по району Якиманка ОУФМС России по гор. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г, код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильгельма, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: iprimado@list.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-25 от «12» 03 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 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер 50:14:0040108:902, расположенного по адресу: Московская область, Шаховский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, именуемый далее – «Объект», являющимся 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 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.

1

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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.

4. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что за 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., 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 «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 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Мороз Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва., пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г. код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильнюсская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: lorrrosko@list.ru

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

2. Объект анализа № 2.

ДОГОВОР № SH0-26
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «25» 12 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Фонд Элит Менеджмент» (именуемое по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00730 от 18 февраля 2010г., выданное Департаментом Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 16 декабря 2013 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фонд Элит Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Мирзоева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Вечканский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Пионерск Московской области, паспорт: серия 4616 № 888586, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2016 г., код подразделения: 500-225, 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, в том числе заключенных им договоров, имеющий 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, оговоренной ниже Стороны:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 61, кадастровый номер: 50:14:0040108:593, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, улица р. Клязьма, на земле № 21; принадлежащий Продавцу на праве собственности (далее по тексту – «Объект», земельным участком). Ограничения (обременения) права: ипотека в пользу Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фонд Элит Менеджмент» на право общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер 50:14:0040108:593-50/001/2020-3 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 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 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (сдавать, дарить, продавать, услуги, аренда, иное обременение (цена) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с законодательством РФ).

1.6. Покупатель уведомлен о фактическом состоянии Объекта, установленном путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

3.7. 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, отраженной в законодательстве Объектом не является. На Объекте отсутствуют какие-либо строения, 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 участником юридического лица Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фонд Элит 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 «Фонд».

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 ниже – Цена Объекта (НДС не облагается). Стороны с этим полностью существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- Покупатель обязуется в срок до «30» января 2021 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

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) каким-либо в части описанным 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 все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.2. 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. Осуществить все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенными настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые и достаточные о приобретении действительного 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 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 обязательства, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта в возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает заявления от при действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода прав

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

собственности на Объект к Покупателю в течение 11 (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 споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, 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 (closed или interval) закрытого 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 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 о 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, от. 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 **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 вступает в силу с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникших 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, содержанием 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, контактные электронные почты), 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 неавтоматизированными способами, на бумажных носителях, 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 «Ресурс Эссет Менеджмент» (запись 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 06 декабря 2011 года за № 2231) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4032-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600100001983 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Бочанцевский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области., пол: мужской, паспорт: 4614 408095, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2014 г, код подразделения: 500-225, адрес постоянного места жительства: Московская область, г.Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.Н. Соколова, д. 7Б, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: ren.bochan@i.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 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 утвержден 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. _____ / *Кокшева И.Ю.*

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 12.10.2020

(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479102020001300000A37
Владелец: Кокшева Ирина Юрьевна
Действителен: с 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46245 | Лист 2 из 15

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 2 4 5

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Ремит Эссет Менеджмент"

от 30 сентября 2020 г. № РИП-294121957-39145583

(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 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	489127.07	2215898.81
2	489172.69	2216010.55
3	489111.58	2216095.99
4	489116.53	2215983.36

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 *50:14:0040108:903*

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

РФ-50-3-66-0-00-2020-46245 | Лист 1 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информац
необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструк
объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

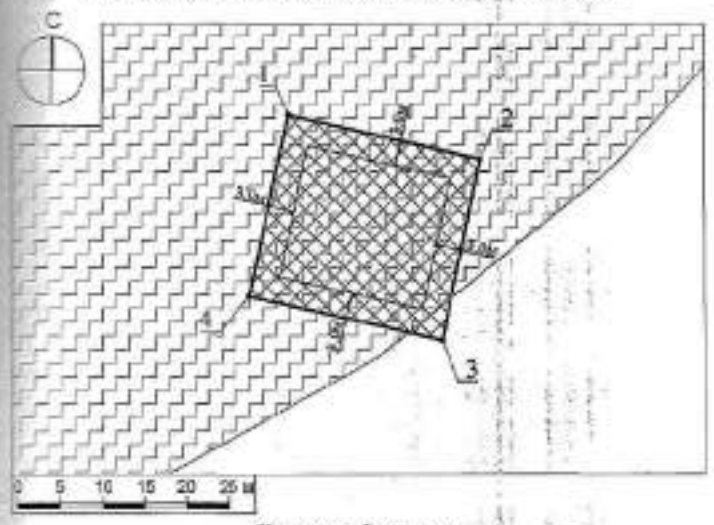
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутс
топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 г
ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охран
зона: инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Выход инженерно
коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон
или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно
получения письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объектам капитального строительства разместить с учетом возможного негатив
воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможн
негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях,
планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительс
к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических услов
эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществить в соответствии с требовани
законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подле
согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлени
Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитал
строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть сборку автотранспорта на расчетное число машино
в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федера
от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйствен
работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 ча
1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответстви
статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наслед
(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняется в соответствии с требованиями Федеральн
закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального зак
от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по над
в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федеральн
классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федера
от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к
содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застро
территории.

Выполнено в М 1:500.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Севернее д. Красногвардейский, южнее р. Кольца, по оси: № 21	
Гл. инж. пр.	Гуфанов Д.Н.				
Гл.н. спец.	Шатохин Н.В.				
Гл.н. спец.	Терехова Е.Н.			Градостроительный план земельного участка	Стадия: — Лист: 1 Листов: 2
				Чертеж градостроительного плана	

РФ-50-3-66-3-00-2020-46245 | Лист 1 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

- границы зон, в границах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 0,5м — минимальные отступы от границ земельного участка, в границах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)*
- водоохранная зона (видовой видовой установлен)*

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Севернее д. Красногвардейский, южнее р. Кольца, по оси: № 21	
Гл. инж. пр.	Гуфанов Д.Н.				
Гл.н. спец.	Шатохин Н.В.				
Гл.н. спец.	Терехова Е.Н.			Градостроительный план земельного участка	Стадия: — Лист: 1 Листов: 2
				Чертеж градостроительного плана	

РФ-50-3-66-3-00-2020-46245 | 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, блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Устанавливает 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. № 669/85-172-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;*

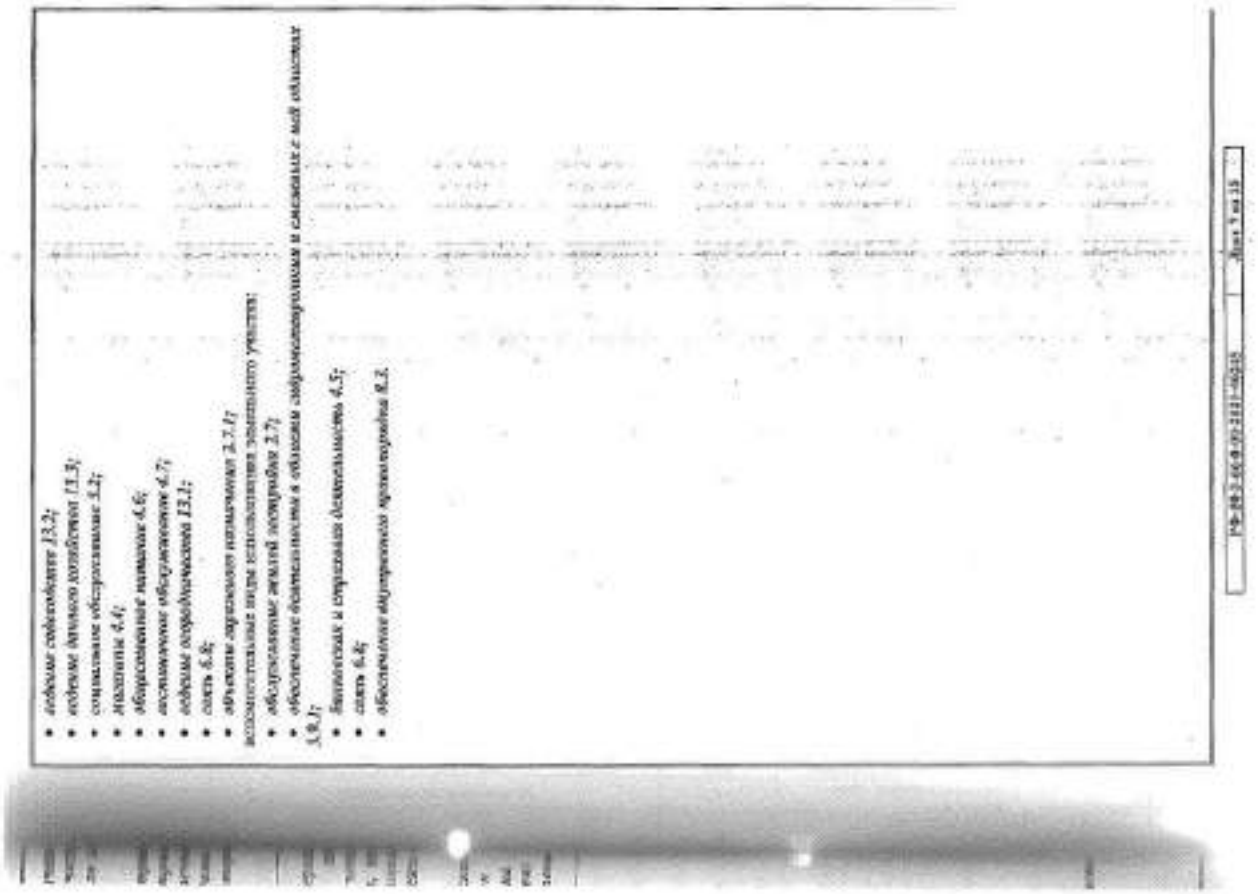
Схема расположения земельного участка
и окружения смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)

Условные обозначения

— границы рассматриваемого участка

— границы смежных участков

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сельское п. Фряновский, земли д. Хомяки, кв. поле № 21			
Гл. спец. отд.	Сабанов Д.Н.						
Нач. отд.	Шабанов М.А.						
Гл.н. специал.	Гаранкова Е.Р.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						3	7
				Ситуационный план			



2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые 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					
-	-	-	-	[illegible][2]	-	-	-

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	450	4 000	45%	3
2.	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	2.2	450	5 000	45%	3
3.	*Блокированная жилая застройка*	2.3	200	3 600	1 эт. – 55,5% 2 эт. – 50,4% 3 эт. – 44,1%	0
4.	*Коммунальное обслуживание*	3.1	50	100 000	75%	3
5.	*Бытовое обслуживание*	3.3	200	100 000	65%	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	*На подписи отсутствуют*			3
8.	*Культурное развитие*	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	[illegible]	3.7	1 000	100 000	50%	3

16.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.1.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Детское дошкольное	3.1	1 000	200 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	200 000	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)
			мин	макс		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.1	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.1	1 000	350 000	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	70 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	70 000	75%	3
9.	Водные объекты	11.2	600	1 500	60%	3
10.	Водное земельных хозяйств	11.3	600	2 500	60%	3
11.	Специальное обслуживание	5.2	500	100 000	60%	3
12.	Объекты	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. - 65% 2 эт. - 55% 3 эт. -45%	3
15.	Водные сооружения	11.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Спорт	5.1	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(30)*	75(95)%	3(0)*
			*- (Установление объектов гаражного назначения, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

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 предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительных к основным 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 параметрам по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования к параметрам 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.

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 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 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

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	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

уточнения).[1] Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[2]

Земельный участок полностью расположен в пределах прибрежных защитных полос водоемов: Чеховский, Черное.* Соблюдать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.[3]

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территории, в которых 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 Кашира	-	-	-
Водоохранная зона реки (сведения требуется уточнить)	-	-	-
Прибрежная территория городского Чеховский	-	-	-
Прибрежная территория городка Чехов	-	-	-

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 Шелково, 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* (основного чертежа(ей) 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(ам) градостроительного плана) — *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, объект культурного наследия, площадь застройки)

Информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, осуществившего решение о включении памятника 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 минимального 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 Кашира.[1] Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки (сведения подлежат

ООО "Центр оценки инвестиций"

11. Информация о характерных точках: _____

(Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в местной системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Продолжение

Сведения о технических условиях № 61108 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: 0,29 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. 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://ya.ru/i/7n4nHqInvkKfQw

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиверская, д.2, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-04-02, факс: (496) 566-03-43, e-mail: [illegible], http://www.vodokan.su
ОКПО 48603671, ОГРН 1035006326268, ИНН/КПП 5060035306/506001001

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

, подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

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]
Дата запроса	[illegible]
Вх. № запроса	[illegible]
Кому направлен	[illegible]
Кадастровый номер земельного участка	[illegible]
Адрес земельного участка	[illegible]
Заявитель	[illegible]
Планируемая нагрузка (суммарная свободная мощность) в точке подключения, кВт	0
Информация о наличии и (или) отсутствии технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (в том числе о наличии свободной мощности)	
Информация о сроках подключения объекта капитального строительства	[illegible]

Иные условия:

1. [illegible]
2. В течение 1 (одного) года с даты получения заявителем условий подключения (технологического присоединения) заявитель должен выполнить мероприятия по подключению объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, заключить договор о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае неисполнения заявителем мероприятий, предусмотренных условиями подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения истекает.

Заместитель генерального директора по развитию и проектам А.Г. Исаков

Подпись Е. А
Ваучк УРТП

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-26
от «25» 03 2021 г.

Московская область, г. Балашиха «25» марта 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (записи по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00780 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 «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Принявшая», в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочаников Данила Андреевич, дата рождения 10.10.2002 г., место рождения: г. Жуковка Московской области, пол: мужской, паспорт: 4516 408866, выдан: ТП №1 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2016 г. код подразделения: 500-225, адрес постоянного места жительства: Московская область, г.Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д. 3А, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: ush_bochan@mail.ru, выступающий в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», а составили по ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 12. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-26 от «25» 03 2021 года (далее по тексту далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Принявшая** передала 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 900кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:15:0040108:903, расположенного по адресу: Московская область, Шаховской р-н, северная п. Клишманишский, южнее п. Клишмы, принадлежащего на праве № 22, имущественный фонд – «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 заявлена запись: невременное 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 и иные имеющиеся ограничения и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. В соответствии с вышеуказанным Актом **Принявшая** передала, а **Покупатель** принял Объект в том состоянии, как он был на дату подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не продан, не подарен, не обременен, не обременен полностью или в части сервитутом, не утяжелен и в Договоре правом третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоит. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель заявляет подтверждает, что **Принявшая** сообщил ему о том, что Объект может быть изъят по решению суда по заявлению Градостроительному плану Объекта, коды которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

Подпись
«25» 03 2021

1

3. **Покупатель** принял от **Продавца** Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригоден для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что по передаваемому 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 к делу 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., 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 «Резерв Эссет 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 Мартынова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Бочановский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской область, пол: мужской, паспорт: 4616 408096, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2016 г., код подразделения: 500-225, 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 массовых писем: [illegible]

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР № ЗИО-27
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «27» мая 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 № 21-000-1-00709 от 15 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 «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице представителя Бородой Елены Викторовны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044041, удостоверенной Мокиевой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрированно в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-583, с одной стороны, и

Гражданин РФ Гаусина Наталья Геннадьевна, дата рождения: 11.03.1993 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол женский, паспорт 4513 052091, выдан ТП №4 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Щелково, дата выдачи: 24.04.2013г., код подразделения: 506-182, адрес постоянного места жительства: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Комсомольская, д.1, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: natal.gaukina088@gmail.com, 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.+/- 61, кадастровый номер: 50:14:0040108:921, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная ч. Краснознаменской, южнее р. Клязьма, за залом № 21, именуемый далее – **«Объект»**, входящий в инвестиционных пай 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: 50:14:0040108:921-50/156/2020-1 от 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, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

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 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, залог, 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 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 использовании 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 расположен по отношению сторонам 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 «27» мая 2021 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек;**

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) вещными или иными правами не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.1.3. Подготовить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в органе регистрации прав на территории Московской области.

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, 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, определенном настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода прав 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 расторжения 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 условиями Стороны понимают случаи, когда любая из сторон не предпринимает зависящие от

ние 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** 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 изменения, 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 закрытого 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 для Продавца, один экземпляр для Покупателя 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 прав на территории Московской области подаются 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 стечения тяжелых 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 статье 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, подписывая 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 электронной почты, 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 вышеуказанных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажных носителях, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложением к настоящему Договору и его неотъемлемой частью является:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: 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., 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 «Ресурс Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746571433, р/сч 40701810600000001930 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей по основанию доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АБ 6064841.

Борзова Елена Валентиновна

Покупатель: Гражданин РФ Гаусова Наталья Геннадьевна, дата рождения: 11.03.1993 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: женский, паспорт: 4613 092981, выдан: ГУ №4 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Щелково, дата выдачи: 26.04.2013г, код подразделения: 500-182, адрес постоянного места жительства: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Колхозная, д.1, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: natalyagaus1888@yandex.

Гаусова Наталья Геннадьевна

ООО "Центр оценки инвестиций"

Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-66-0-00-2020-46370

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Ресурс Эстейт Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № P001-2944218957-39173713

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а указываются 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
1	409141.67	2216018.69
2	409137.44	2216018.50
3	409132.07	2216013.02
4	409136.35	2216014.22

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: *50:74:0040108:921*

Площадь земельного участка: *550 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

РФ-50-3-66-0-00-2020-46370 | Лист 1 из 14

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 утвержден 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. _____ / *Клушина И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 12.10.2020

(ДД.ММ.ГГ)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4791D2020001D001DA27
Владелец: Клушина Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46370 | Лист 2 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). Вблизи инженерных коммуникаций земельных 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 27.12.2018 г. № 1042/50. 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.

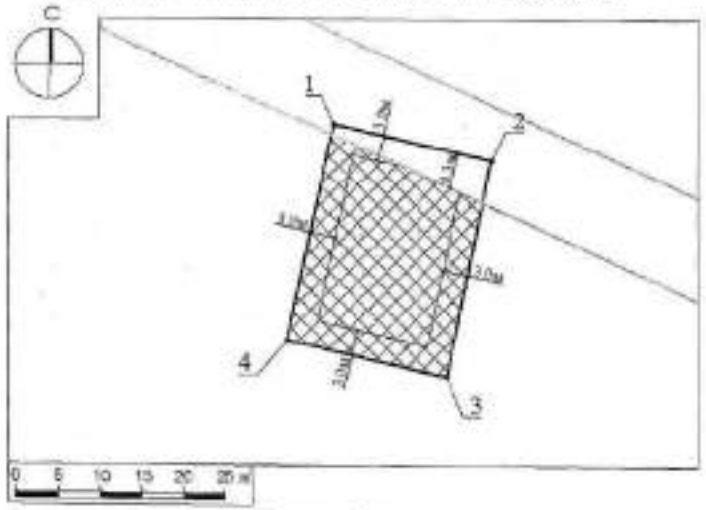
Выполнено в М 1:500.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	
Нач. отд. арх.	Уфимцев Д.Н.			Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Красноармейский, между р. Каменка, на схеме № 21
Нач. отд.	Шабанов А.В.			
Гл.н. специал.	Горохова Е.В.			
				Градостроительный план земельного участка
				Чертеж градостроительного плана

Стадия	Лист	Листов
	2	3

РФ-50-3-65-0-00-2020-46570

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
- 0-3м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)*
- граница береговой полосы (сведения подлежат уточнению)*
- водоохранная зона (сведения подлежат уточнению)*

Должность	ФИО	Подпись	Дата	
Нач. отд. арх.	Уфимцев Д.Н.			Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Красноармейский, между р. Каменка, на схеме № 21
Нач. отд.	Шабанов А.В.			
Гл.н. специал.	Горохова Е.В.			
				Градостроительный план земельного участка
				Чертеж градостроительного плана

Стадия	Лист	Листов
	2	3

РФ-50-3-65-0-00-2020-46570 | Лист 2 из 3

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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. Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлены 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.

На части земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется.

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. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области";

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.

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 безопасности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*

РФ-50-3-66-0-00-2020-00370 | Лист 4 из 15

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)

Условные обозначения

граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

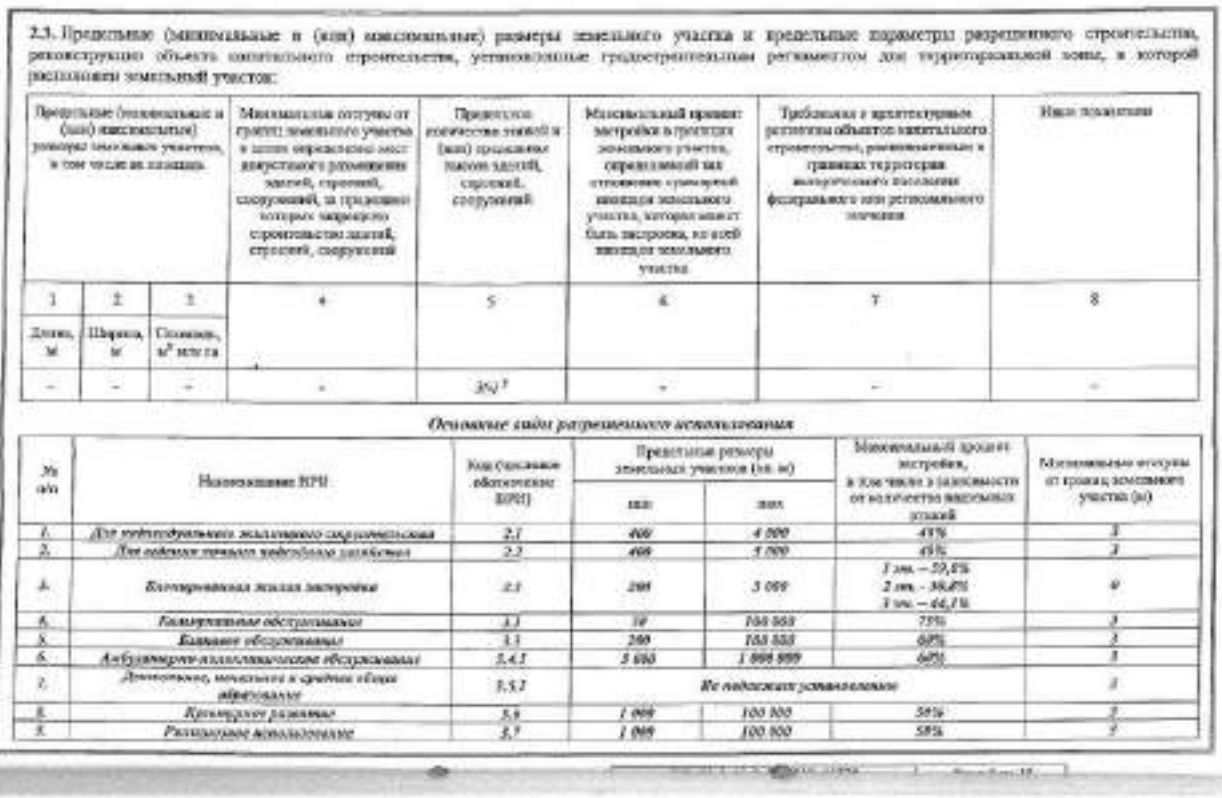
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сабурово п, Трудовая-Пятницкая, земли з. Кальво, уч. зем. № 21			
Нач. отд. отд.	Рабочий Д.Н.						
Гл.н. спец.	Шевченко Н.В.						
Гл.спец. инженер	Пономарёв Е.Г.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						1	1
				Ситуационный план			

РФ-50-3-66-0-00-2020-00370 | Лист 5 из 15

ООО "Центр оценки инвестиций"

- банковская и страховая деятельность 4.5;
- обустройство автомагистралей 4.9;
- водные сообщества 13.2;
- водные пути 13.3;
- специальное обслуживание 3.9;
- экология 4.4;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- водные акватории 15.1;
- связь 6.8;
- обычаи сервитут земельных участков 2.7.1;
- вспомогательные виды использования земельного участка:
- обслуживание жилой застройки 2.7;
- обеспечение деятельности в области информационных и связанных с ней областях 5.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.

ТФ-50-3-1640-00-2020-46270 | Лист 7 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					
–	–	–	–	30[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 высотных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			мин	мах		
1.	*Для индивидуального жилищного строительства*	*2.1*	*600*	*4 000*	*45%*	*3*
2.	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	*2.2*	*600*	*5 000*	*45%*	*3*
3.	*Блокированная жилая застройка*	*2.3*	*200*	*5 000*	*1 эт. – 75,8% 2 эт. – 58,8% 3 эт. – 44,1%*	*0*
4.	*Коммунальное обслуживание*	*3.1*	*10*	*150 000*	*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*

10.	лабораторное 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 территорий	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)
			мин	макс		
1.	Ветеринарное обслуживание	3.4.1	30 000	1 000 000	30%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	1 000	100 000	65%	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.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение личного подсобного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Спортивные обустройства	5.2	500	350 000	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.	Ведение огородничества	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
			50(25)*	20 000(10)*	70(100)%	3(0)*
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	*- (Отдельностоящие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения легковых автотранспортных средств, имеющих обзор для более одного света с других объектов гаражного назначения, предназначенных для хранения легковых автотранспортных средств)			

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 предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными 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 ЖЗ-2: территории объектов обслуживания населения; требования к параметрам их временного хранения индивидуальных транспортных средств, размещению стоянок и открытого автостоянок, требования и характеры к доле озелененной территории земельных участков, рассматриваемых и устанавливаемых нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаражей) перед основными строениями со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к описанию, параметры 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 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 объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Территория общего пользования (земельные участки, входящие в состав территорий улично-дорожной сети)	*Земельный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ*	–	–	–	–	–	–

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 территории территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объекта 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

Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки (сведения подлежат уточнению).[1] *Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[2]* *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускаются при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[3]*

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Чкаловск.[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
Береговая полоса канала (сведения подлежат уточнению)	-	-	-
Водоохранная зона реки (сведения подлежат уточнению)	-	-	-
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловск	-	-	-

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 Шатура, 50:16:0040108

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

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия:

3.1. Объекты капитального строительства:

№ *Не имеется* (согласно чертежу(ам) 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(ам) 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 с 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 береговой полосы канала (сведения подлежат уточнению).[1]

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающие 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
-	-	-

Продолжение

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-04-67; факс: (498) 566-04-67; e-mail: info@mv-vk.ru, http: www.mv-vk.ru
ОКПО 48800671, ОГРН 1025006526169, ИНН/КПП 5050025306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Наименование	Холодное водоснабжение
Номер ТУ	1464-вхв
Дата выдачи ТУ в РСО	09-10-2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	3 (три) года с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025306
Адрес РСО	141110 МО, г. Щелково, ул. Сиверская, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	01-09-2020
Номер заявки	1371015/20/0
Номер заявителя	РФ01-29042-1907-201221
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040108:521
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Назначение объекта	Для индивидуального жилищного строительства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Планируемая точка подключения	по границе з/у
Максимальная внутренняя пожарная опасность с наружной сети водопровода (л/с)	1
Информация о согласовании с организациями, находящимися в зоне влияния сетей или объектов (по требованию организации РСО ___)	
Информация о плате за подключение объекта капитального строительства	Постановление от 27.11.2019 № 2422-Р

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для получения разрешительной документации на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.
2. В течение 3 (трех) лет с даты получения технических условий правообладатель земельного участка вправе направить запрос о продлении срока действия технических условий.
3. В случае изменения наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, необходимо в письменной форме уведомить нашу организацию.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам /А.Г. Малахов

Дедушина Е. А.
Вахта УРТВ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-04-67; факс: (498) 566-04-67; e-mail: info@mv-vk.ru, http: www.mv-vk.ru
ОКПО 48800671, ОГРН 1025006526169, ИНН/КПП 5050025306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Наименование	Холодное водоснабжение
Номер ТУ	1464-вхв
Дата выдачи ТУ в РСО	09-10-2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	3 (три) года с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025306
Адрес РСО	141110 МО, г. Щелково, ул. Сиверская, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	01-09-2020
Номер заявки	1371015/20/0
Номер заявителя	РФ01-29042-1907-201221
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040108:521
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Назначение объекта	Для индивидуального жилищного строительства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Планируемая точка подключения	по границе з/у
Максимальная внутренняя пожарная опасность с наружной сети водопровода (л/с)	1
Информация о согласовании с организациями, находящимися в зоне влияния сетей или объектов (по требованию организации РСО ___)	
Информация о плате за подключение объекта капитального строительства	Постановление от 27.11.2019 № 2422-Р

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для получения разрешительной документации на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.
2. В течение 3 (трех) лет с даты получения технических условий правообладатель земельного участка вправе направить запрос о продлении срока действия технических условий.
3. В случае изменения наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, необходимо в письменной форме уведомить нашу организацию.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам /А.Г. Малахов

Дедушина Е. А.
Вахта УРТВ

ООО "Центр оценки инвестиций"

Акт
приема-передачи документов

г. Москва «06» июля 2021 года

Гражданин Российской Федерации Гагин Станислав Иосифович, именуемый в дальнейшем «Доверенное лицо», действующего на основании Доверенности от 04.03.2020, с одной стороны, и ООО УК «РЭМ» (Компания на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00790 от 18 февраля 2010 г., выдана Центральным Банком РФ) **ДУ. 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 Энерджи Менеджмент»**, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 комната 26, ИНН 7718784152, КПП 772501001, ОГРН 1097746714517, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Доверитель», с другой стороны,

подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В момент подписания настоящего акта Доверенное лицо передало Доверителю, а Доверитель принял следующие документы:

- оригинал Договора купли-продажи земельного участка №SHO-27 от 27.05.2021, заключенного между **ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"** (Продавец) в г.р. РФ Гагуевой Натальи Геннадьевны (Покупатель), с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной регистрации перехода права, дата регистрации: 16.06.2021 г.

2. Настоящий акт подписан в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Доверенное лицо Гражданин Российской Федерации

Гагин Станислав Иосифович

Доверитель: **ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"**, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны

Марусин Роман Дмитриевич

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

4. Объект анализа № 4.

ДОГОВОР № SHO-35
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, Шаховской р-н,
северо-в. Красноозерский,
южнее р. Кокаевка, на поле № 21.

«05» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (сведения об осуществлении деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2016г., выданное 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 Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Пахомов Антон Павлович, дата рождения: 13.12.1986г., место рождения: гор. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города Москвы, дата выдачи: 21.02.2007 г. код подразделения: 772-097, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.143, адрес электронной почты для направления документов, в том числе заявок: pakhomov0_90@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 Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по согласованной между Сторонами цене земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 800+/- 63кв.м., кадастровый номер 50:14:0040108:923, расположенный по адресу: Московская область, Шаховской р-н, северо-в. Красноозерский, южнее р. Кокаевка, на поле № 21, именуемый далее – «Объект», принадлежащий Продавцу на праве собственности имя 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 октября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: возрастающее 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 права собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) иное.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, согласно статье 556 ГК РФ, подписываемому Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента вынесения акта 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 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 п. 2.3. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться Правами, данными, уступать, кроме, иным образом передавать права приобретенные в соответствии с условиями настоящего Договора. Обременение до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в отношении Объекта, а также совершение сделок с Объектом, за исключением сделок, предусмотренных законодательством РФ.

1

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 ни ограничениями в настоящем Договоре прямо третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не имеется претензий спор, 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 не имеет замечаний настоящего Договора Покупатель не имеет и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет иметь владельцы 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 «Ресурс».

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. 2.2. 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 с любым отделением ПАО Сбербанк на территории г. Москвы банковский покрытый безотзывный аккредитив на следующих условиях:

Банк - Эмитент: Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Приложение № 1 к настоящему Договору.

Покупатель: Пахомов Антон Павлович, дата рождения: 13.12.1986г., место рождения: гор. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города Москвы, дата выдачи: 21.02.2007 г. код подразделения: 772-097, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе заявок: pakhomov0_90@mail.ru.

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (местонахождение: 11543, г. Москва, Проезд Проектируемый 4582-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001009 в банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

Срок раскрытия аккредитива – не менее 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент отказ (по какому-либо основанию) в Покупателе исполнить определенную в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

- оригинала Договора купли-продажи земельного участка № SHO-35 от «05» июня 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 800+/- 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:923, расположенный по адресу: Московская область, Шаховской р-н, северо-в. Красноозерский, южнее р. Кокаевка, на поле № 21, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Пахомовым Антоном Павловичем, с отметкой (штампом и подписью) начальника Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права;

2

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:923, расположенный по адресу: Московская область, Шаховской р-он, северная ч. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, по поле № 23; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Пилипков Антон Павлович.

Под исполнением сторонами понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам Продавца: р/сч 40701810003000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет **Покупатель**.

2.3. **Покупатель** в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется предоставить **Продавцу** документы, подтверждающие исполнение п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы документов предъявляются **Продавцу**, а их копии передаются ему).

2.4. 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 в п. 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 и/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 части или 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 в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенными 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 исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.3. настоящего Договора, **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 указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива 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** по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

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». Убытки 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 четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра **Продавцу**, один - **Покупателю** 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. 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 отсчета 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, вытекающих 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 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, в таких комбинированных 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».

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 8 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 03 октября 2020 г. № РЭМ-20441019957-39173937

(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. гражданина – физического лица, либо реквизиты заявителя в отношении юридического лица с указанием 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	4B0092.01	2216998.75
2	4B0076.70	2216997.54
3	4B0063.27	2216997.97
4	4B0063.66	2216987.26

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 — *50:14:0040108:923*

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

РФ-50-3-66-1-00-2020-46380 | Лист 1 из 15

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

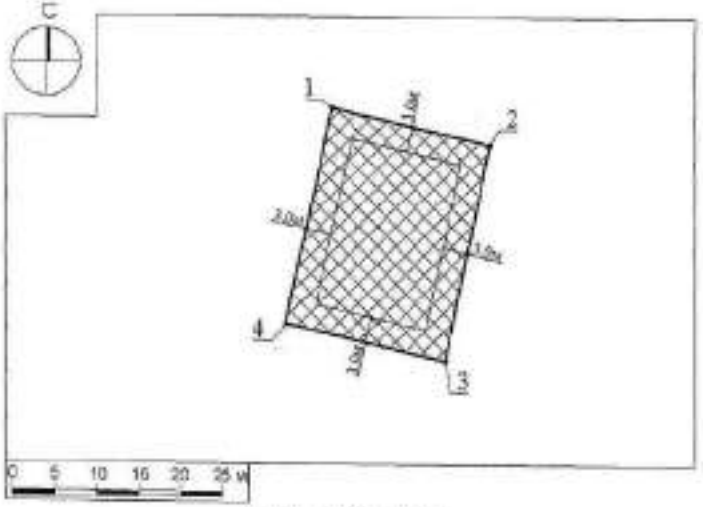
Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00701 от 18 февраля 2016г., выданная Центральным 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 1097946784513, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823 в лице Генерального директора Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: **Гражданин РФ** Павлюк Антон Павлович, дата рождения: 15.12.1986г., место рождения: гор. Москва, пол: мужской, паспорт: 4906 841949, выдан: ОВД Перово города Москвы, дата выдачи: 21.02.2007 г, код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе платежных чеков: malko.mail_p@mail.ru

5

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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

0,5 м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Нач. отд. арх.	Гаврилова Д.Н.		
Нач. отд.	Рябчева Н.В.		
Гл.спец. отдела	Гуляева Г.Р.		

Российская Федерация, Московская область, гор. Щелково, Гагарина п. Краснознаменский, земли в. Аксаново, кв. план 40 21

Градостроительный план земельного участка

Стадия	Лист	Листов
	1	3

Чертеж градостроительного плана

РФ-50-3-66-8-11-2019-46580 | Лист 3 из 15

(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 утвержден проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области

(Ф.И.О. должностного уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / *Кирсанова И.Ю.* /
(подпись) (расшифровка подписи)

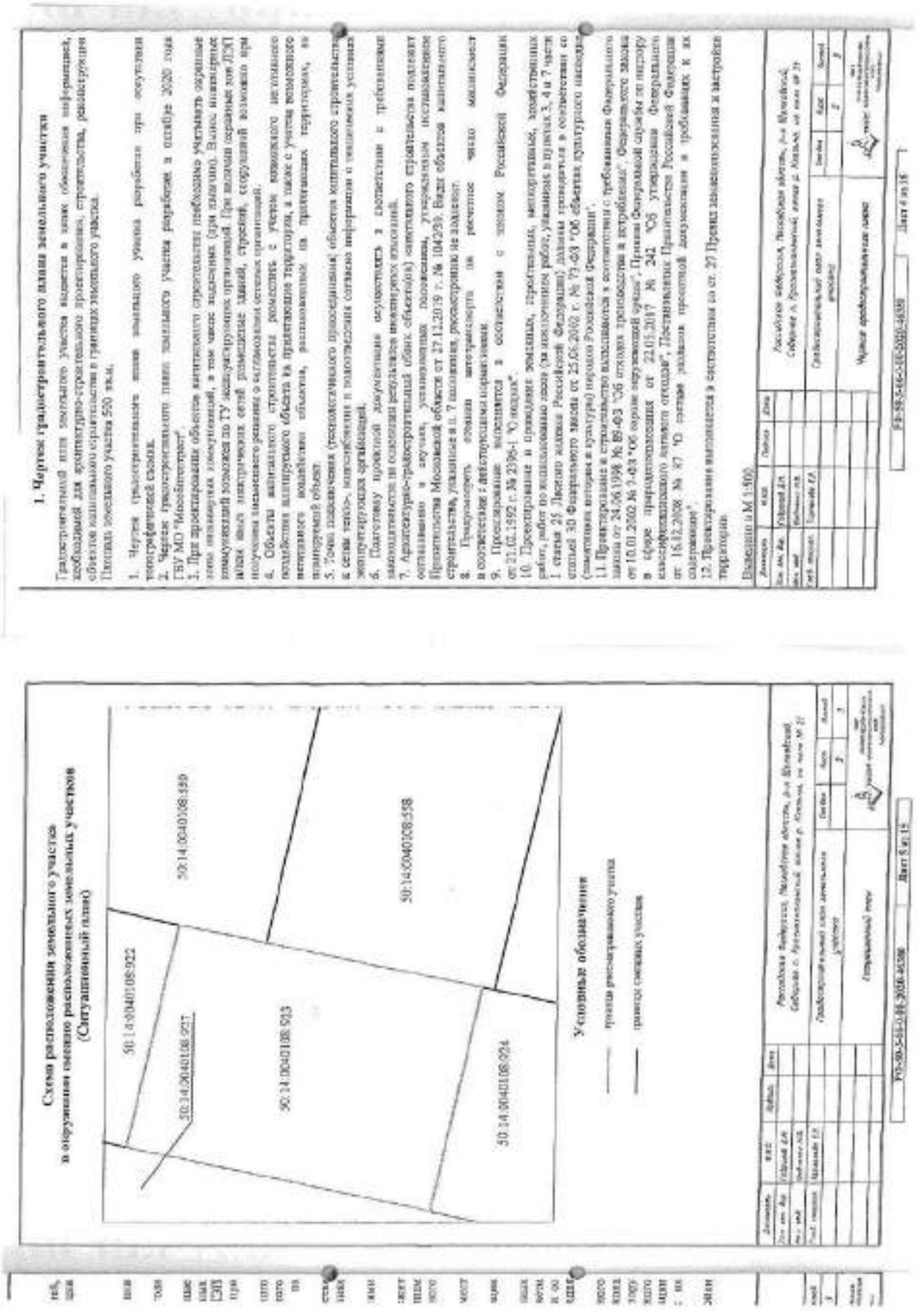
Дата выдачи 13.10.2020
(число, месяц, год)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4791D2020001D0F3DA37
Владелец: Кирсанова Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-8-11-2020-46580 | Лист 2 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



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 920 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при актуальной топографической съемке.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать ограничения использования земельных участков, в том числе ограничения (зоны ограничений). Виды ограничений использования земельных участков, расположенных в границах зон ограничений, установлены по ТУ электроустановок отражены. При наличии сервитутов зон ЛЭП, иных линий электрических сетей, размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства размещать с учетом возможного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории и наличием условий 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 по основным результатам 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 оснащение автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормами.
9. Проектирование выполнить в соответствии с законом Российской Федерации от 21.07.1992 г. № 2396-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, монтажных, специальных, 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 выполнить в системе МСК-50 зона 2.

Выполнено в М 1:500

Условные обозначения

- границы рассматриваемого участка
- границы смежных участков

Схема расположения земельного участка
и сооружения (имени) расположенных земельных участков
(Ситуационный план)

50:14:0040108:922
50:14:0040108:927
50:14:0040108:923
50:14:0040108:589
50:14:0040108:598
50:14:0040108:924

Лист 1 из 15

3. 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, осуществляющего 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 утвержденные решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 663/68-171-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
описаные 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 туристического транспорта 5.2;*
- *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.*

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, определенный 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 территорий 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(6)[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)
			мин	макс		
1.	*Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	400	4 000	40%	1
2.	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	2.2	400	3 000	45%	3
3.	*Блокированная жилая застройка*	2.3	200	3 000	1 эт. – 59,6% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 44,1%	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	1 500 000	60%	5
7.	*Дошкольное, начальное и среднее общее образование*	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	*Культурное развитие*	3.6	1 000	100 000	80%	3
9.	*Религиозное использование*	3.7	1 000	100 000	80%	3

9.	*Религиозное использование*	3.7	1 000	100 000		

10.	*Амбулаторное ветеринарное обслуживание*	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	*Деловое управление*	4.1	1 000	150 000	55%	3
12.	*Спорт*	5.1	1 000	150 000	75%	3
13.	*Обеспечение внутреннего правопорядка*	8.3	Не подлежат 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)
			мин	макс		
1.	*Санаторное 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	65%	3
3.	*Общественное управление*	3.8	1 000	100 000	65%	3
4.	*Обеспечение научной деятельности*	3.9	2 500	100 000	65%	3
5.	*Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях*	3.9.1	500	10 000	65%	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.	*Ведение садоводства*	13.2	600	1 500	40%	3
10.	*Ведение дачного 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	15 000	50%	3
14.	*Гостиничное обслуживание*	4.7	1 000	100 000	1 эт. – 60% 2 эт. – 50% 3 эт. – 45%	3
15.	*Водные возрождения*	11.1	600	1 500	0%	Не подлежат установлению
16.	*Связь*	6.8	Не подлежат установлению			
17.	*Объекты гаражного назначения*	2.7.1	50(3)*	20 000(50)*	75(95)%	3(0)*
			*- 0) местоположение объектов гаражного назначения, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, которые могут быть обязаны снос с других объектов гаражного назначения, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан)			

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных видов 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 в 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 параметрам 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.

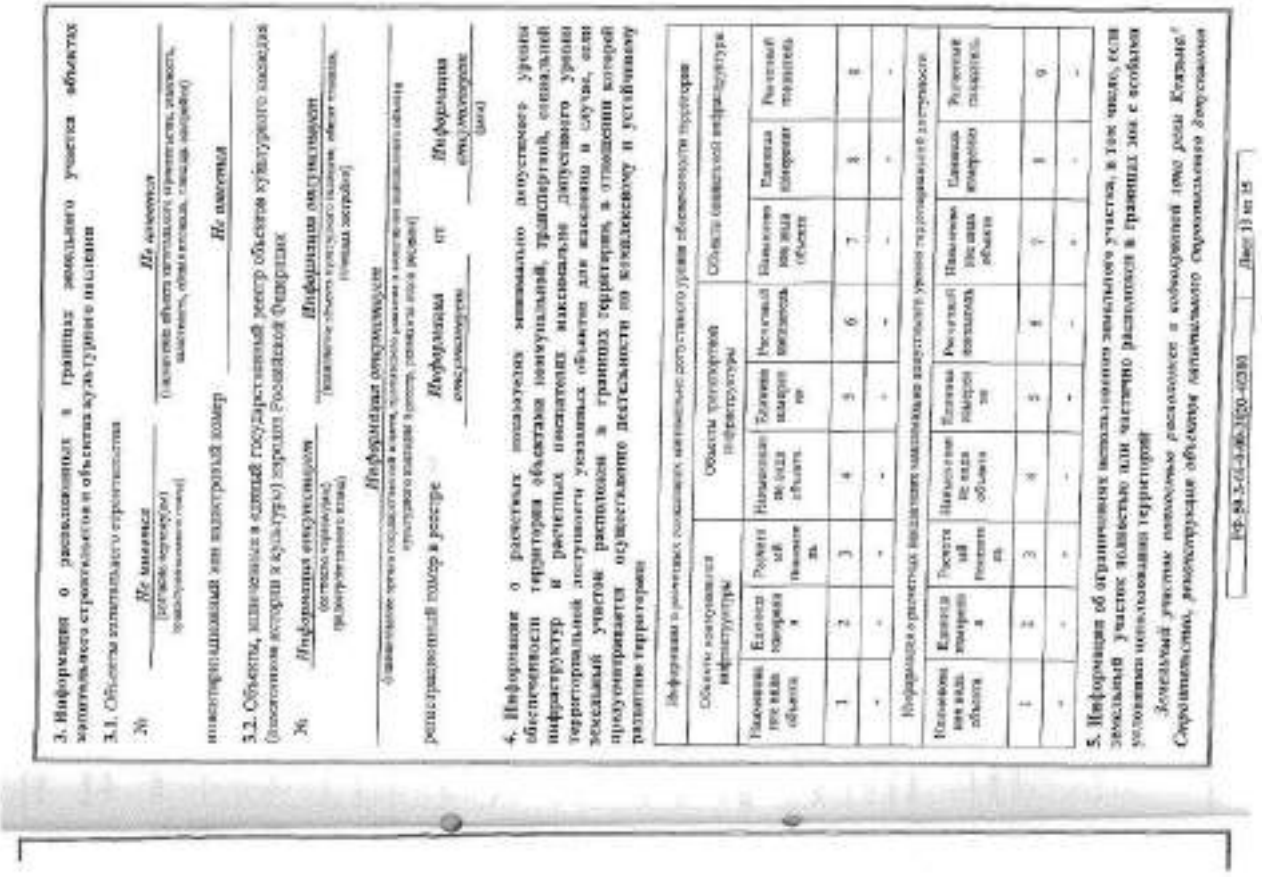
Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаражей) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к количеству, 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, разрешающего использование 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 объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

3.5. 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	Зонирование особо охраняемой природной территории (зон)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объектов 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	Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый в том отношении красной линии земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объектов 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



3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____ *Не имеется*

(сведения объекта капитального строительства, указать: наименование, объект культуры, иные сведения)

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*

(сведения о виде объекта культурного наследия: объект культурного наследия, объект истории, памятник истории)

_____ *Не имеется*

(сведения о виде объекта культурного наследия: объект культурного наследия, объект истории, памятник истории)

_____ *Информация отсутствует*

(сведения о виде объекта культурного наследия: объект культурного наследия, объект истории, памятник истории)

регистрационный номер в реестре _____ *Информация отсутствует*

(дата) _____ *Информация отсутствует*

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	
1	2	3		4	5	6		7	8	9		10	11	12		13	14	15		16	17	18	
-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	

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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности "Кузьмино", зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности "Кузьмино", зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности "Кузьмино"

Сервитуты, ограничения, обременения объекта капитального строительства отсутствуют

	ТР-84-5-04-0363-0320	Лист 13 из 15

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] - Границы земельного участка в пределах планировочной структуры (линии пересечения границы Городского округа Шатура Шатурского муниципального района Московской области, утвержденных решением Совета депутатов Шатурского муниципального района Московской области от 20.12.2017 г. № 369/50-172-ОЗ/4 "Об утверждении Проект планировки и проекта межевания территории (части территории) городского поселения Шатура Шатурского муниципального района Московской области".

[2] - Указываются при наличии сведений внесенных в государственный кадастр недвижимости.

[3] - Включая за Единую систему координат реестра недвижимости об объектах недвижимости (от 01.10.2020 г. № ЮЭ99-КУВИ-002/2017026).

[4] - Ст. 35 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации".

[5] - Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2017 г. № 383-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромных территорий и приаэродромных территорий".

[6] - Приводится в информационных целях, подлежит учету при проектировании.

при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[4]

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Чернов.[5] *Согласование размещения 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 Кашира	-	-	-
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. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Шатура, 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"

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Описание технических условий № 73937 ТУ от 2020-10-05
На электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108:923
расположенным : Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.

Заявка участка расположенного ПС-Совхозная

принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного типового центра составляет 5,39 МВА.

II. Максимальная нагрузка: 5,39 МВт.

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 35 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 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;

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 планируется по одному источнику, а 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/VVeeHqlgvuHWQg

Приложение

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-84-67, факс: (496) 565-84-62; e-mail: info@mrs-vk.ru, http://www.mrs-vk.ru
ОКПО 48931671, ОГРН 1025006126109, ИНН/КПП 5050028405/505001001

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
Тип ТУ	Водопровод
Номер ТУ	1658-исх
Дата выдачи ТУ и УОО	03.09.2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок выполнения обязательств по подключению	18 месяцев с момента заключения договора
Наименование УОО	ООО «Инвестиционный Щелково-3 Подмосковье»
ИНН УОО	5050053036
Адрес УОО	141109 МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ О ТАКСАХ	
Дата заявки	31.08.2020
Номер заявки	ЦП/20/1658А
Номер договора	5050-20/02-0001-20/1202
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040116:103
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Технические объекты	Для жилищного строительства и гаражей
ВОЗМОЖНОСТИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА	
Способ подключения	по границе з/у
Максимальная мощность подключаемых объектов капитального строительства (куб.м/сут.)	2
Наименование и протяженность сетей, сооружений, необходимых для подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (при необходимости выполнения)	
Информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	Распоряжение МУП ЩО от 31.12.2019 № 2019-Р

Прочие условия:

1. Данные технические условия выданы на основании заявления о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, поступившего от заявителя.
2. В случае, если в течение срока действия технических условий в сети инженерно-технического обеспечения будут произведены изменения, влияющие на определение параметров подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, Организация водопроводно-канализационного хозяйства вправе внести изменения в технические условия.
3. В случае аннулирования заявления о подключении (технологическом присоединении) в течение срока, указанного в п. 4 настоящих технических условий, Заявитель вправе повторно обратиться с заявлением о подключении (технологическом присоединении).
4. В случае аннулирования заявления о подключении (технологическом присоединении) в течение срока, указанного в п. 4 настоящих технических условий, Заявитель вправе повторно обратиться с заявлением о подключении (технологическом присоединении).

Заместитель директора по экономике и финансам — А.Г. Иванова

Подпись Е.А. Вахтина
Вахтина Е.А.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теневеруза»

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел./факс: (496) 566-84-62, e-mail: [illegible], http://www.mrs-vk.ru
ОКПО 48931671, ОГРН [illegible], ИНН/КПП [illegible]

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

[illegible]

ООО "Центр оценки инвестиций"

5. Объект анализа № 5.

Получено 29.07.2021

ДОГОВОР № SHO-20
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «30» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00750 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным банком РФ) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированным ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Морозова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Калинина Дина Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., паспорт: 4607 385108, выдан: Костинским ОМ УВД города Кирова Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-011, адрес постоянного места жительства МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЁВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92, адрес электронной почты для направления документов: kalininadina@mail.ru, в том числе паспорт гражданина РФ, 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 500+ - 60кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040308:928, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Шатурский р-н, сп. Краснозаводский, квартал 8, Клинья, на поле № 21, именуемый далее - «Объект», принадлежащий паевому инвестиционному фонду закрытому паевому инвестиционному фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040308:928-50/139/2020-1 от 12 октября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: ограничение. Основание: Правила паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» от 18 февраля 2010г., выданы Центральным банком РФ.

Покупателю будет осуществлена государственная регистрация перехода вышеуказанного ограничения (обременения) права и иные доверительного управления и права собственности Покупателя на Объект не будут ограничены (обременены).

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту согласно ст. 556 ГК РФ, 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 исполнения Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться Объектом, делить, уступать, дарить, иное обременение (права) приобретенным в соответствии с настоящим договором земельным участком 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 обладает правом по осмотру какого-либо дефекта в нем/составе, о котором ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не имеется скрытых свойств, ограничений в пользовании. Объектом не является недостроенное какое-либо здание, строение или сооружение.

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 инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент». Кроме того, за момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО "УК «Р2А».

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. Согласование о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом положений п. 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 Калинина Дина Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., паспорт: 4607 385108, выдан: Костинским ОМ УВД города Кирова Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-011, адрес постоянного места жительства МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЁВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92, адрес электронной почты для направления документов: kalininadina@mail.ru

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00750 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным банком РФ) ДУ. 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 6062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718734153, КПП 997001001, ОГРН 1097746710117, р/сч 40701810600000000980 в Банк ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ, кор/сч 30101810845250000823).

Сумма аккредитива – 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Аккредитив обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить акцептом в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предъявления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

оригинала Договора купли-продажи земельного участка № SHO-20 от «__» _____ 2021 года с отметками о государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 60кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040308:928, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Шатурский р-н, сп. Краснозаводский, квартал 8, Клинья, на поле № 21, именуемый далее - «Объект», принадлежащий паевому инвестиционному фонду закрытому паевому инвестиционному фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент», выданного Сторонами;

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 в **Покупателю** по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

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, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего таким 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 четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра **Продавцу**, один - **Покупателю** 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, предусмотренном Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, вытекающих 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 фамилию, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с целью осуществления **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** и Гражданином РФ **Колонтаевой Дианой Владимировной**, 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: категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 900+ - 63кв.м., кадастровый номер 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская, Федерация, Московская область, Щелковский р-н, северная т. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Колонтаева Диана Владимировна».

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 40701810600010001900 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 в п. 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 (во ограничением) полностью и/или в части никаким не указанным в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.1.3. Подготовить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в органе регистрации прав на территории Московской области.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет (если все необходимое 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 в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществить 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 исполнения п. 2.2.1 и/или 2.2.2 настоящего Договора, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** оплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива 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,

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, передачу данных по защищенным электронным каналам связи, в том числе посредством размещения на официальном сайте, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

3.8. Приложения к настоящему Договору имеют неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Технологический план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Правами: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» действующее на основании лицензии по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданной Федеральной службой по финансовым рынкам (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 39, ИНН 7718784123, КПП 772301001, ОГРН 1097847014317, р/сч 40701810900000001980 в Банк ГПБ (АО) БИК 044525822, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Матусевич Роман Дмитриевич, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Комиссаров Денис Валерьевич, дата рождения: 10.11.1983, место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ, паспорт: серия 3805 [illegible], выдан Калининским ОМ УВД города Королев Московской области, дата выдачи 21.07.2005, код подразделения: 503-001, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 59, корп. 4, кв. 93 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе письменных уведомлений: [illegible]

Генеральный директор
Матусевич Р.Д.

Генеральный директор
Комиссарова Диана Вадимировна

(ноль) копеек (НДС не облагается) Покупателем полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у Стороны не имеется.

6. Настоящий Акт составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра выдается Продавцу, один экземпляр - Покупателю 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 прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего передаточного Акта. Один экземпляр передаточного Акта остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

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 2013г., 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, комнат 36, ИНН 7718584153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 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 Калинина Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 385108, выдан: Костинским ОМ УВД города Королев Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе платежных чеков: kalinina.diana@gmail.ru

Калинина Диана Владимировна

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SNO-20
от «30» июня 2021 г.

Московская область, Щелковский р-н «02» 08 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 2013г., 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 Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Калинина Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 385108, выдан: Костинским ОМ УВД города Королев Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе платежных чеков: kalinina.diana@gmail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, в соответствии со ст. 535 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SNO-20 от «30» июня 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: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 910+ - кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21**; именуемый далее – «Объект».

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 никаким не указанным в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте осуществуют 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 пригоден для использования по назначению. Видимых недостатков в переданном Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору в сумме **915 000 (Девятьсот пятнадцать пять тысяч) рублей 00**

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

6. Объект анализа № 6.

ДОГОВОР №SBO-17
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Выгружено 27.09.2021

Московская область, г. Балашиха

«27» сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фонд Элит Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00761 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным банком РФ) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированным ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фонд Элит Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маркина Георгия Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1960 г., место рождения: с. Никола-Пустынь Папеевского р-на Калининской обл., паспорт: 4604 582362 выдан: Папеевским отделом УФМС России по Калининской области 25.02.2005 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, кв. 104, в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Коротн Московская область, паспорт: 4508 348323, выдан: ТП в пр.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-035, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе адресов типа: 89184338956@mail.ru, действующей на основании Доверенности 50 А Б 6916835 от 27.05.2021г., удостоверенной Сергеем Екатериной Вероникой, именуемой впоследствии «Покупатель», с другой стороны, и Александровым Матвеевичем нотариусом Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-68, именуемый в дальнейшем «Нотариус», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») нижеследующее:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене следующий земельный участок:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 5004 +/- 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северо-в. Кромешниково, вблизи д. Клишино, на поле № 21, принадлежащий на праве собственности закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фонд Элит Менеджмент», на основании Свидетельства о праве собственности на земельную долю серия 50-АБ № 6916835 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений прав и Единых государственных реестр недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации права собственности на Объект в Покупателя будут исключены государственная регистрация прекращения вышеуказанных ограничений (обременений) прав в пользу доверительного управления в праве собственности Покупателя на Объект будет произведена (оформлена) ипотека.

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 цена Объекта считается дата поступления денежных средств, указанная 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 Единого государственного реестра 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 наступления Покупателем п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, дарить, сдавать, вносить 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. Покупатель удостоверяет настоящим состоянием Объекта, устраивающим путем его осмотра перед заключением Договора, и не обладающим при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.6. 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 ином, не являющемся скрытым и явным для Объекта по смыслу ст. 460 Гражданского кодекса РФ, отчуждения или возражения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению исключительно Покупателем. Правоустанавливающему акту, которого является Приложение №1 к настоящему Договору.

1.7. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не будет иметь ограничений, что до момента исполнения обязательств по настоящему Договору не будет иметь ограничений имущественного права. Запрещено продавать, дарить, сдавать, вносить обременение (права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора.

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, включая НДС - Цена Объекта НДС не облагается.

Стоимость земельного участка устанавливается настоящим Договором.

2.2. С учетом положений п. 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 оплатить в кассу отделения ПАО «Сбербанк» по территории г. Москва безналичный денежный расчет на следующих условиях:

Банк - Эмитент в Исключительный банк по эквайрингу - ПАО «Сбербанк».

Плательщик: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1960 г., место рождения: с. Никола-Пустынь Папеевского р-на Калининской обл., паспорт: 4604 582362 выдан: Папеевским отделом УФМС России по Калининской области 27.03.2005 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, кв. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе адресов типа: 89184338956@mail.ru. Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фонд Элит Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00761 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным банком РФ) ДУ 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 «Фонд Элит Менеджмент», ИНН: 7725210012, КПП: 772501001, ОГРН: 1207700471417, р/сч: 40701810600000001980 в банке ПАО «Сбербанк», БИК: 044525823, кор. счет: 30101810200000000823).

Сумма перевода – 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

Срок действия закрепления – на время 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо отношения к Покупателю исполнить вышеуказанное в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

- оригинала Договора купли-продажи земельного участка № SBO-17 от «27» сентября 2021 года.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

...ющего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива 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 каких-либо действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

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, вытекающие 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 ПИФ 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, заключенных 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 четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра **Продавцу**, один – **Покупателю** 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. 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 заблуждения относительно природы сделки, которые могли бы повлечь недействительность Договора.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, вытекающих 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, необходимых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес

...вод в 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: 50:14:0040108:896, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания

«Размер. Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости

«Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черкасовой Валентиной Алексеевной, 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: категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:896, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна).

Под исполнением подразумевается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам: **Продавца: р/сч 40703810000000001980 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 использованию 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 указанном в п. 1.4 настоящего Договора сроке.

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 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 внести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ платежи, 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.

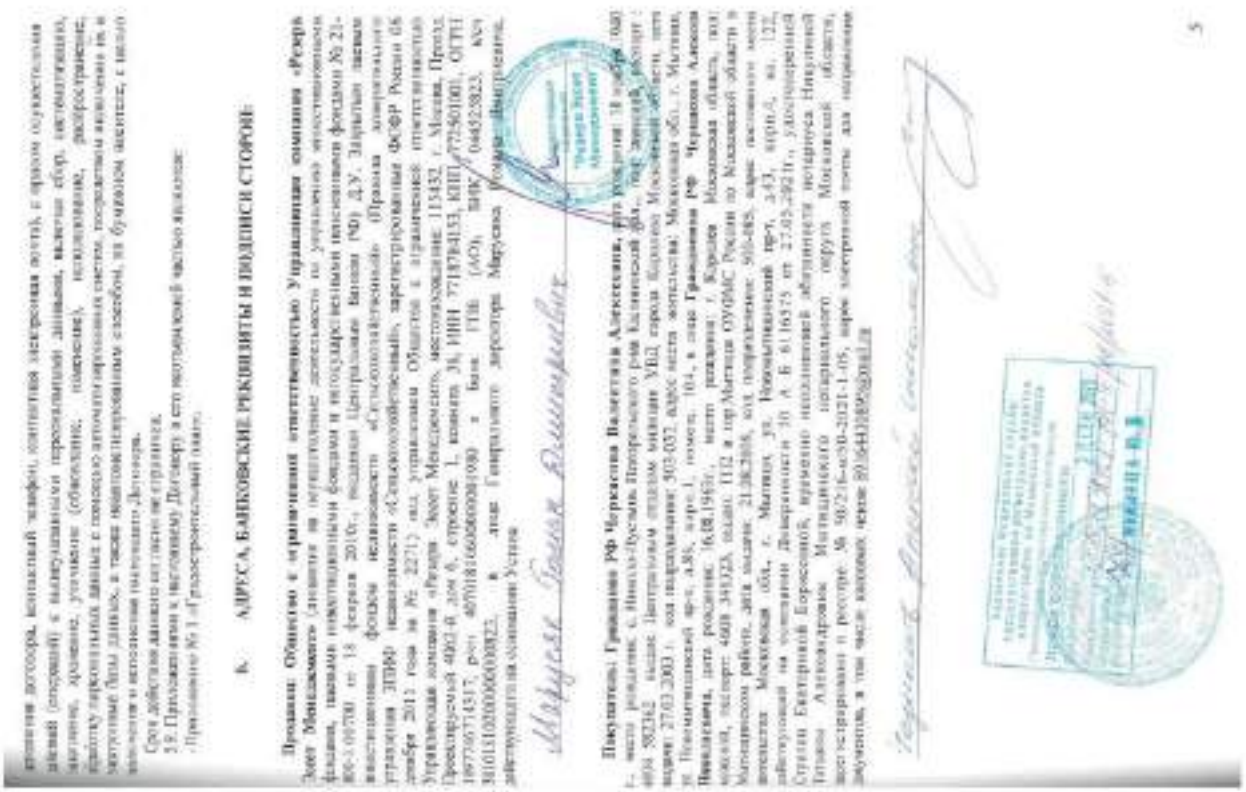
3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанном в п. 1.4 настоящего Договора сроке.

3.2.4. Осуществить 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 исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.2.2. настоящего Договора, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено: 27.09.2021

ДОГОВОР № 5180-18
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «12» апреля 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., выдана Центральным Банком РФ) **ДУ 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 Мерзлова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасов Валентин Алексеевич, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Никольо-Пустынь Погарельского р-на Калининской обл., пол: мужской, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104,в лице **Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича**, пол: мужской, дата рождения: 16.08.1987г., место рождения: г. Королев Московская область, паспорт: 4608 348523, выдан: ТП 6 гор.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.03.2008, код подразделения: 500-385, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.1, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116535 от 27.06.2021 г., удостоверенной Сергиец Екатериной Борисовной, нотариусом нотариального округа Московской области, зарегистрированной в реестре № 50/216-н/50-2021-1-85, именуемая 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: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:897, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, вблизи р. Клязьма, по тексту № 21;** именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Обществом 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: 50:14:0040108:897-50/155/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта данные записи: 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** 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 исполнения **Покупателем** п. 2.2.2 настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, арендовать, иным обременять право) 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. **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**.

1.6. **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.

1.7. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет иметься подельем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Обществом 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 иметься участников 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.

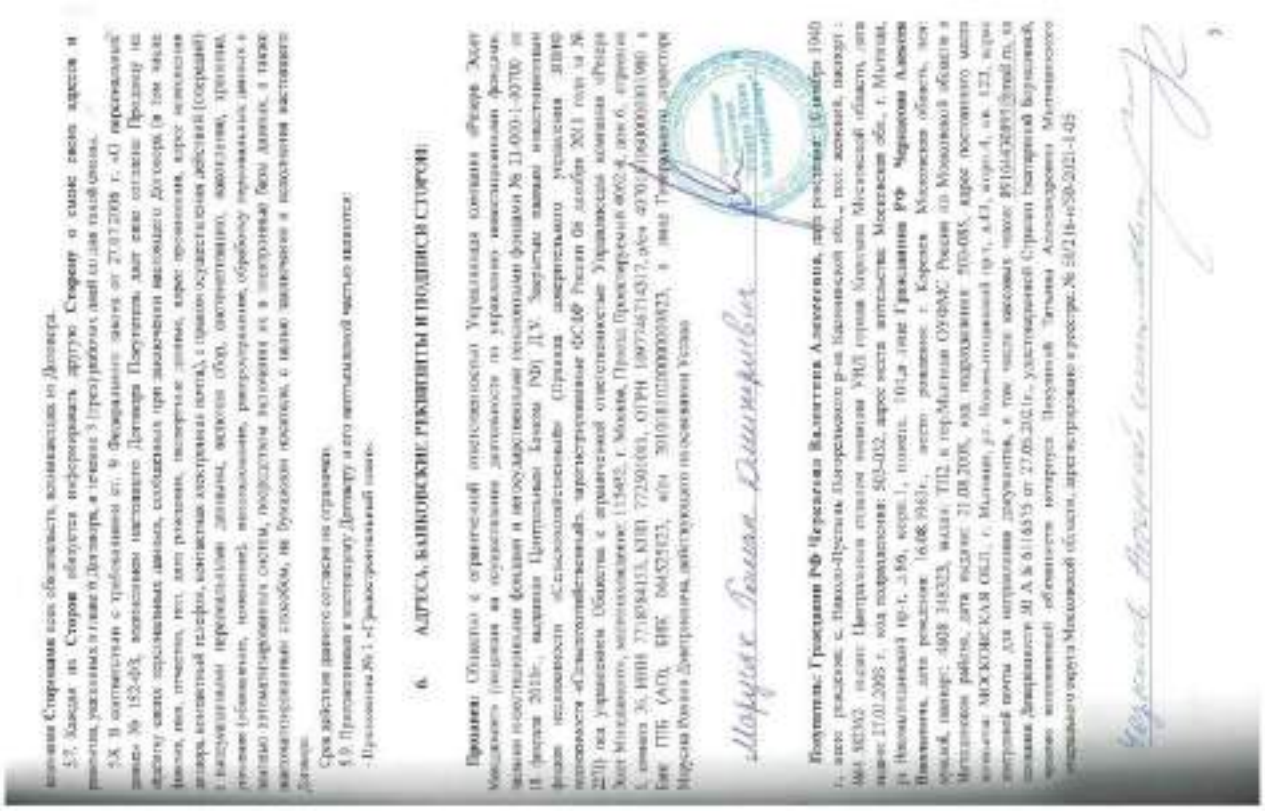
2.2. С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

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. Москва безотзывный покрытый **аккредитив** на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Бенефициар: **Гражданин РФ Черкасов Валентин Алексеевич, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Никольо-Пустынь Погарельского р-на Калининской обл.,, пол: мужской, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru.** 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., выдана Центральным Банком РФ) ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Обществом 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 40701810600000101060 в Банк ГПБ (АО), КИК 044525823, к/сч 30101810200000100823).

Сумма аккредитива – **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**.



8. Объект анализа № 8.

Получено: 27.09.2021

ДОГОВОР № SBO-22
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «27» сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр паевых инвестиционных фондов о регистрации правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» Приказ Департамента 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 Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Чарыкина Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Петровского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362 выдан: Центральным УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Пионерская 1-я, д.86, корп.3, помещ. 164, в лице Гражданина РФ Чарыкина Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1965 г., место рождения: г. Королев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348113, выдан: ТП2 в гор.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Пионерская 1-я, д. 86, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе весовых чеков: 89164650885@mail.ru, действующей на основании Доверенности 53 А 5 611675 от 27.09.2021г., заверенной Сергеем Егоровым, временно исполняющей обязанности нотариуса Ивлиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрированной в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, именуемой в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе 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 Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество, описанное ниже в настоящем Договоре:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0601086:899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское поселение г. Ковешки, д. Клейны, уч. № 23; имеющий адрес – «Объект», принадлежащий продавцу на праве собственности (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.09.2021г. № КУВИ-001/2021-150000000).

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта заявлено: доверительное управление. Ипотека. Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и права собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено).

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, составленному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Покупателем Цены Объекта.

Указанный пункт оплаты цены Объекта считается датой вступления покупателя средств, указанных в п.3.1. 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 с целью регистрации прав в территориальное Московской области государственный регистрирующий орган по месту нахождения Объекта не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Покупателем п. 2.2.1. Договора. Покупатель обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект к Покупателю, а также с оформлением документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Покупателем п. 2.2.1. Договора. Покупатель обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Покупателем п. 2.2.1. Договора. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, дарить, иное обременение прав) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Объекта, устраивающим путем его осмотра перед заключением Договора, и не имеет претензий по качеству или каким-либо дефектам и недостаткам, о которых он не был проинформирован Продавцом.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект не обременен никакими правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, отчужденной в пользование. Объектом не является. На Объект отсутствует какие-либо судебные, административные.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению только в разрешительному типу Объект, права которого является Приложением №1 к настоящему Договору.

1.7. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не имеет и гарантирует, что не будет иметь претензий по настоящему Договору не будет иметь каких-либо имущественных прав Запрета такого имущественного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» или управляющей Объектом с ограничений 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 «Ресс».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

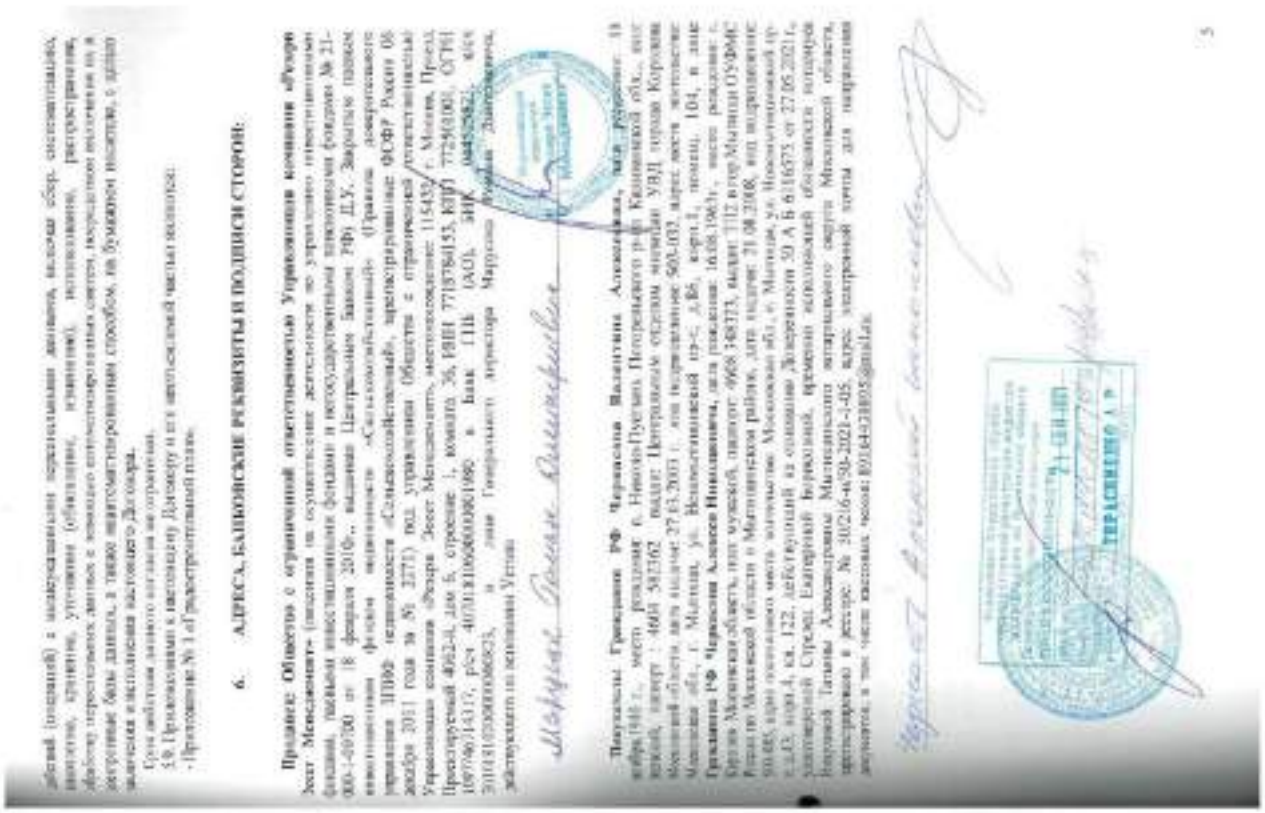
2.1. По согласию Стороны Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Согласие о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом положений п. 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 оплатить в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы безналичный перевод денежных средств на следующие реквизиты:

Банк - Эмитент и Центральный банк по эквайрингу - ПАО Сбербанк.

Получатель: Гражданин РФ Чарыкина Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Петровского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362 выдан: Центральным УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Пионерская 1-я, д.86, корп.3, помещ. 164, адрес электронной почты для направления документов, в том числе весовых чеков: 89164650885@mail.ru. Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр паевых инвестиционных фондов о регистрации правил доверительного управления ЗПИФ 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», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 16, ИНН 7716784153, КПП 772801001, ОГРН 1097746714317, р/с



9. Объект анализа № 9.

ДОГОВОР № SBO-21
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «11» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» (далее по тексту – «Продавец»), в лице Генерального директора Ревина Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Писково/Пустынь Покровского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 502362, выдан: Центральным отделом военного УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, в лице Гражданина РФ Чернова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1965г., место рождения: г. Королев Московской области, пол: мужской, паспорт: 4608 584313, выдан: ОВД г. Мытищи УФМС России по Московской области в г. Мытищи, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе заявок: 89164458885@mail.ru, действующего на основании Доверенности 50 А 6 6110579 от 27.06.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Ногинской Татьяны Александровны Московского нотариального округа Московской области, зарегистрированного в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-48, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») нижеследующее:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по согласованной цене согласованной между Сторонами:

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+/- 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сведения о Кадастровом квартале: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское поселение Трубинское, деревня Кайлова, ул. Заречная, земельный участок №21, принадлежащий на праве собственности (или Заказчику на основании Договора купли-продажи земельного участка от 15.09.2021г.), именуемый в дальнейшем «Объект».

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Момент полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанная в п.2.2.1. 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 осуществлением регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в срок не более 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом полной оплаты Покупателем п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, дарить, сдавать, иное обременение) 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 он не сообщил Продавцу.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен правами и притязаниями третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или каким-либо иным ограничением, отсутствуют в Объекте не зарегистрированные права третьих лиц, Объект не относится к категории земель, ограниченных в обороте.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению только Покупателем лично, запрещается передача Объекта третьим лицам (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не будет являться лицом, в отношении которого применяются специальные экономические меры, предусмотренные Федеральным законом «О специальных экономических мерах воздействия на недружественные действия иностранных государств и международных организаций», а также Указами Президента РФ, принятыми в соответствии с ним, и 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). Согласованная цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. С учетом положений п. 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 безотзывный покрытый аккредитив на следующих условиях:

Банк - Эмитент: Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк).

Плательщик: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Писково/Пустынь Покровского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 502362, выдан: Центральным отделом военного УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе заявок: 89164458885@mail.ru, Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» (данная организация 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 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, комната 36, ИНН 7718784183, КПП 772501001, ОГРН 1097847014313, р/с 40701810200000000989 в банке ГПБ (АО), БИК 044525823, к/с 30101810200000000823.

Сумма аккредитива – 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Аккредитив должен быть безотзывным и Покупателем может быть изменен или аннулирован не ранее 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом и Банк-Эмитент получит

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.2.2. настоящего Договора, **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 указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива 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 3% (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** по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

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 и разрешению 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 таковым 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 четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра **Продавцу**, один - **Покупателю** и один экземпляр для проведения в свои учреждениях 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, 48, 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 иных важных 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»:

оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-21 от «06» [illegible] 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: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на или № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания

«Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черкесовой Валентиной Алексеевной, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации прав;

или

**оригинал или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на 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: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на или № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкесова Валентина Алексеевна.».

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 **40701810600000001986 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 в п. 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 (по ограничениям) полностью и/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 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).

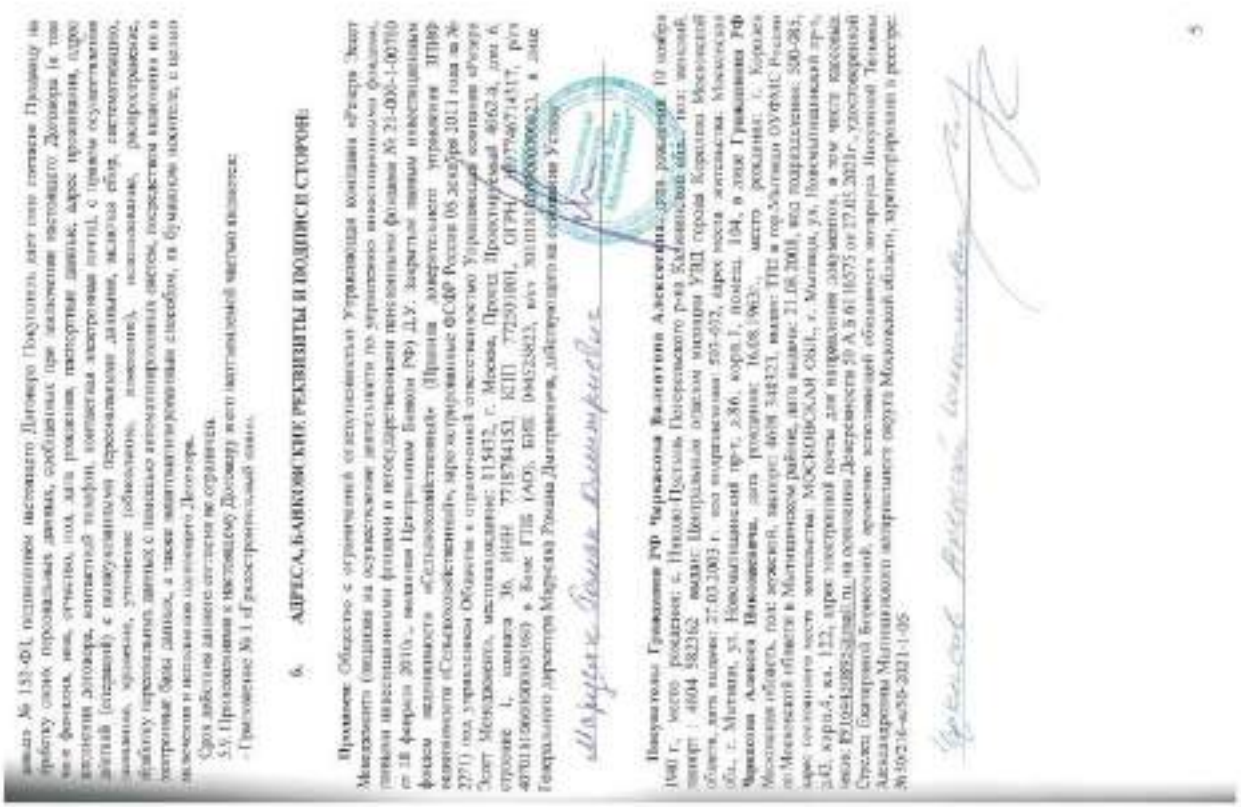
3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

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 в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществить 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**.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



ДОГОВОР № SHO-4
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «18» декабря 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сведения об осуществлении деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданы 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 Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерденко Эрай Эрьевич, дата рождения: 08.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915000, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2000 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Сенсорная, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе счетов-чеков: 9261952845@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 за договорную цену, 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: 50:14:0040108:916, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, ближе р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «**Объект**», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Обществом 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. Кадастровая **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект с **Покупателем** будет осуществлено 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, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарение, уступка, прочее, 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 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 Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что во 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). Согласованная цена является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- **Покупатель** обязуется в срок до «20» января 2021 г. перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек;**

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 вести в части 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 совершить 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, определенными 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 прав собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательства, 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

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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 спорных 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 «Т2М» 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». Убытки, упущенная и возмещенная убытки, 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 трех экземплярах, имеющих равную 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, 60, 62, 63 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 **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 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, год, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), в правом осуществлению 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, в том числе компьютеризированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложением 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., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированными 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 40701810900010010002 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000010823, в лице Генерального директора Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусов Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тетерщенко Эрик Эрикович, дата рождения: 02.12.1979 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: 500-382, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для отправления документов, в том числе кассовых чеков: 2266967153@mail.ru

Тетерщенко Эрик Эрикович

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 5 6

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № РИЗ-2564210957-20161215

(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 и наименование заявителя – юридического лица в падеже грамматического лица заявляемого участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Шаховская

(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	415268.63	2216047.87
2	415264.73	2216065.87
3	415234.75	2216058.39
4	415243.69	2216042.83

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 из основания утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 50:14:0040108:916

Площадь земельного участка: 586 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 утверждён

РФ-50-3-66-0-00-2020-46356 | Лист 1 из 18

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случаях, если земельный участок расположен в границах территорий, в отношении которой утвержден проект планировки территории и (или) проект межевания территории:

Документация по планировке территории не утверждена

(указываются в случаях, если земельный участок расположен в границах территорий, в отношении которой утвержден 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. _____ / Ермаков Я.Ю. /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи: 15.10.2020

(ДД.ММ.ГГ)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479100202001000300A37
Владелец: Кулакова Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.12.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46356 | 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 900 кв.м.

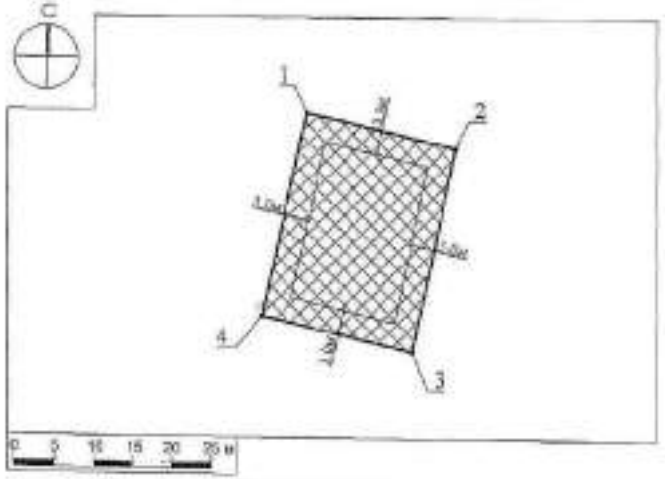
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объекта капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Копии инженерных коммуникаций согласовать на 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 технического 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-, газоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства по 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 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	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, сельское п. Красопахотный, поселок д. Ватутино, ул. Санаторная, д. 2.
Зам. нач. отд.	Гущина Д.Н.			
Нач. отд.	Шубина Н.В.			
Гл. инженер	Терехова Е.Н.			
				Градостроительный план земельного участка — Лист 2, Листов 3
				Чертеж градостроительного плана — Лист 4 из 15

РФ-50-5-16-8-00-2020-46206 | Лист 4 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

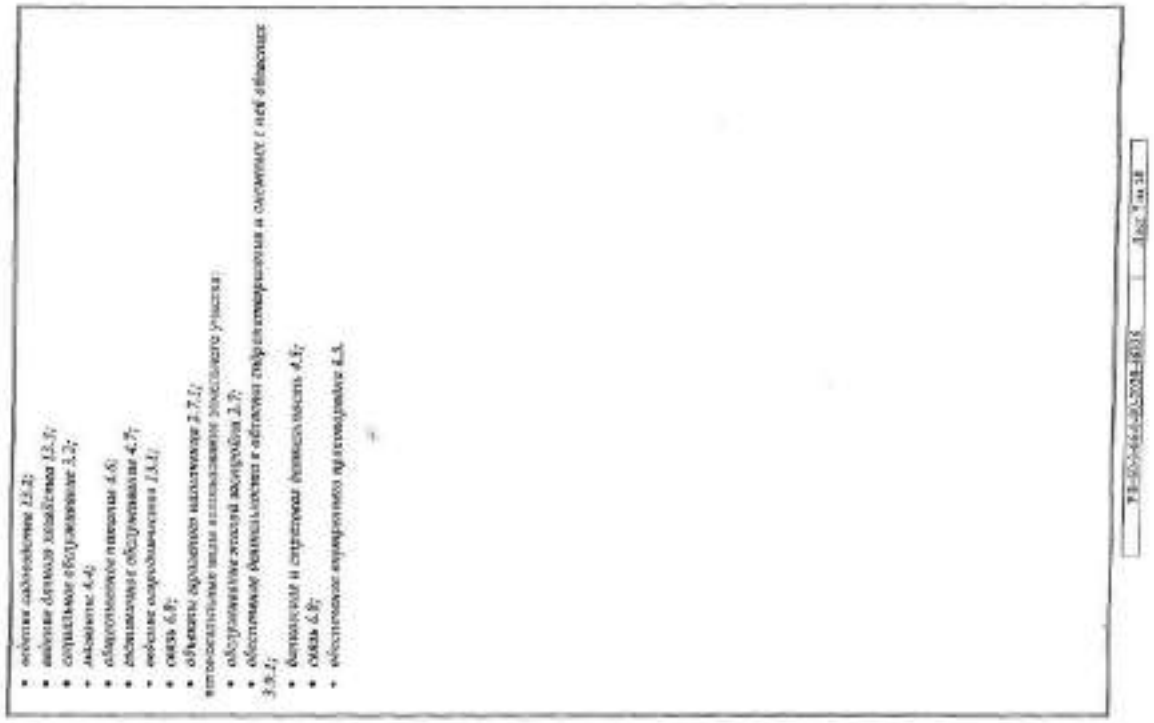


Условные обозначения

- 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	ФИО	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, сельское п. Красопахотный, поселок д. Ватутино, ул. Санаторная, д. 2.
Зам. нач. отд.	Гущина Д.Н.			
Нач. отд.	Шубина Н.В.			
Гл. инженер	Терехова Е.Н.			
				Градостроительный план земельного участка — Лист 1, Листов 3
				Чертеж градостроительного плана — Лист 3 из 15

РФ-50-5-16-8-00-2020-46206 | Лист 3 из 15



- объекты здравоохранения 3.4.2;
- оказание депутатами помощи избирателям 14.1;
- социальное обслуживание 3.2;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- развлекательное обслуживание 4.8;
- оказание социальных услуг 3.3.1;
- связь 6.8;
- объекты дорожного назначения 7.7.1;

вспомогательные виды использования земельного участка:

- обустройство детских игровых площадок 3.1;
- обеспечение размещения и эксплуатации гаражей и автостоянок для временного хранения легковых автомобилей 4.9;
- деятельность в сфере охраны недвижимости 4.1;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.

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					
-	-	-	-	[illegible]	-	-	-

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 конкретных видов объектов	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			мин	max		
1.	*Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	600	1 500	40%	3
2.	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	2.2	600	1 000	40%	3
3.	*Блокированная жилая застройка*	2.3	200	1 000	1 эт. – 33,3% 2 эт. – 66,6% 3 эт. – 44,4%	0
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	30%	3
9.	*Религиозное использование*	3.7	1 000	100 000	30%	3

9	Ритуальное использование	5.7	1 000	[illegible]	[illegible]	[illegible]

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	75%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Ведение садоводства	13.2	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.	Среднетажная жилищная застройка	2.5.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	150 000	60%	3
3.	Обслуживание туристов	5.2	2 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	150 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	15 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Магазины с сопутствующим обслуживанием	4.4	1 000	15 000	60%	3
8.	Общественное питание	4.6	1 000	50 000	75%	3
9.	Водное обслуживание	11.3	650	1 500	40%	3
10.	Водные виды спорта	11.5	650	2 500	40%	3
11.	Спортивное обслуживание	5.1.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	55%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 40%	3
15.	Ветеринарное обслуживание	3.10.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты торговой мелочевки	2.7.1	300 (0)*	10 000 (0)*	70% (0)*	3 (0)*
			*- Предельные размеры земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговой мелочевки, киосков, павильонов общей площадью до 150 кв. м включительно, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан			

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования устанавливаются применительно к соответствующим основным видам разрешенного использования с соблюдением предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условий разрешенных видов использования, допустимых к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс вредности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: нормативы обеспеченности населения: требования к параметрам по хранению индивидуальных транспортных средств, размещению скотной и открытых автостоянок, требования к параметрам и виду ограждений территории земельных участков, регламентируются в установленном нормативными документами порядке.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаражей) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к количеству, параметрам и размещению объектов 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 37.3 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 планировку территории	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
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые применительно к особо охраняемым природным территориям, в случае подачи 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	Земельные особо охраняемой природной территории (вст)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объекта 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

подлежит уточнению).[2] Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии положительного заключения о территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[3]*

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромной территории аэродрома: Чкаловский, Черное.[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
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Водоохранная зона реки (сведения отсутствуют)	-	-	-
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:

Проект Министерства строительного и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждения свода элементов планировочной структуры". Городской округ Шаховская, 50:14:0045108

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 выполнении условий не предоставлена

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* (сведения отсутствуют) (кадастровый номер) — *Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, назначение, количество, 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* (сведения отсутствуют) (кадастровый номер) — *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, адресные ориентиры)

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 минимально 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 минимально допустимого уровня обеспеченности	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 минимально допустимого уровня территориальной доступности	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 полностью расположен в водоохранной зоне реки (сведения

Приложения

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141110
Тел.: (496) 566-84-62, факс: (496) 566-84-62; e-mail: info@mp-vk.ru, http://www.mp-vk.ru
ОКПО 48803471, ОГРН 1035006536349, ИНН, КПП 5050036536/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

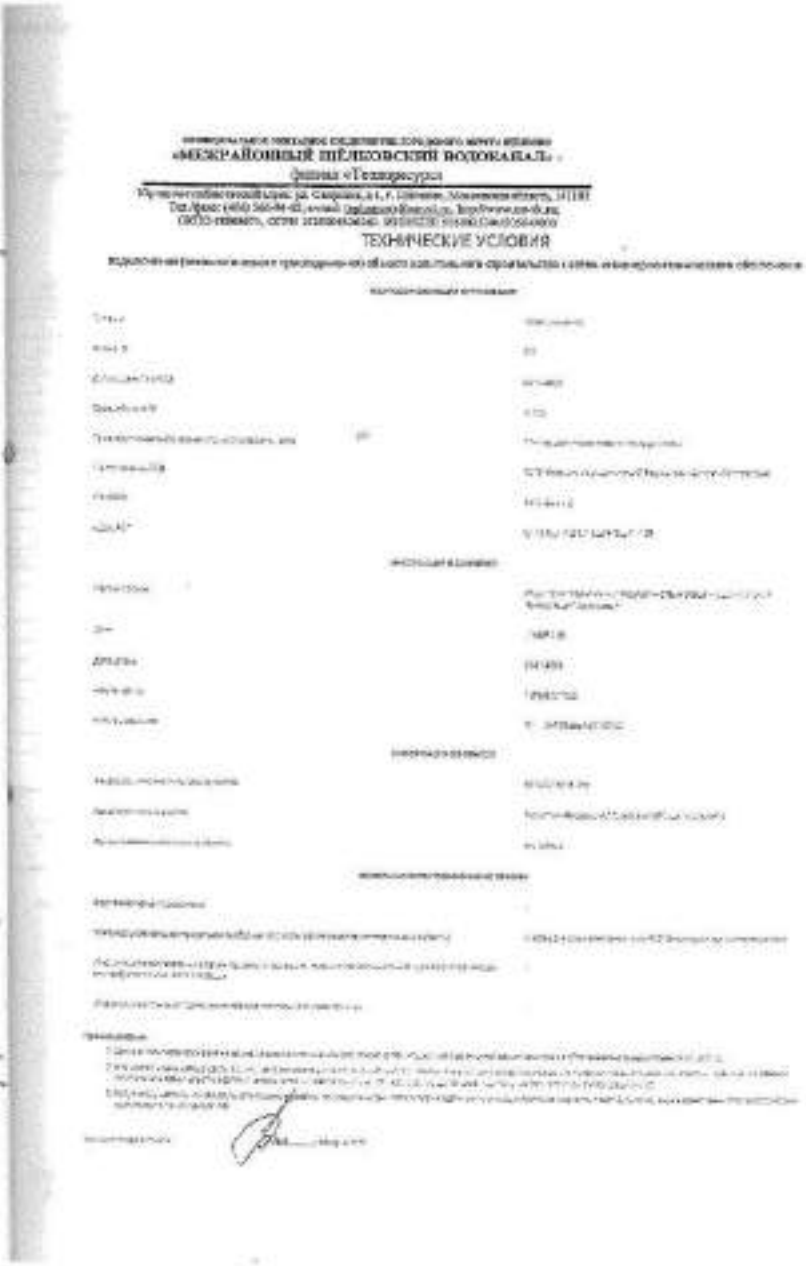
РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип ТУ	Водоотведение
Номер ТУ	1441
Дата выдачи ТУ и НДВ	05.03.2020
Срок действия ТУ	2 года
Сфера деятельности объекта капитального строительства	Питьевое и техническое водоснабжение воды
Наименование ВОС	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
Адрес ВОС	141100, г. Щёлково, ул. Сиверская, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	24.09.2019
Номер заявки	1-0905211034
Номер заявителя	ГУП «ЭКОЛОГИЯ-Щ»
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0504116:346
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щёлковский г.о.,
Описание объекта	Для жилого комплекса с подземной парковкой
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕЙ ВЕЛИЧИНЕ ОБЪЕКТА	
Планируемая общая площадь	111 000,00 кв.
Максимальная мощность (нагрузка) объекта капитального строительства	0
Информация о планируемом к строительству линейном объекте системы водоснабжения (вид, протяженность, диаметр, материал труб, ориентировочная категория грунта, ориентировочное количество пересечений с инженерными коммуникациями)	
Информация о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	Ориентировочно 4 (Четвертый) квартал 2024 года

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, эксплуатирующимся организацией.
2. В случае, если с момента выдачи технических условий прошло более 3 лет, заявителю необходимо получить новые технические условия и направить объект капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в течение 3 лет с момента заключения Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае отсутствия свободных мощностей для подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, указанных в настоящих технических условиях, заявителю необходимо в обязательном порядке быть приглашенным к участию в мероприятиях по подключению (технологическому присоединению) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии со статьями 7.1 и 7.2 ФЗ-416 от 07.12.2011 г.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам — Г.Н.Г. Макарова

Согласовано
Дата



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
филиал «Техдиагностика»

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141100
Тел./факс: (496) 566-84-62, e-mail: info@mp-vk.ru, http://www.mp-vk.ru
ОКПО 48803471, ОГРН 1035006536349, ИНН, КПП 5050036536/505001001

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Водоснабжение питьевое и иное с предоставлением объема для строительства сетей инженерно-технического обеспечения

ООО "Центр оценки инвестиций"

Сведения о технических условиях № 51105 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:34:0040108
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 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. 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://yad.ru/disk/proj/KOa

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) 560-84-87, факс: (496) 566-81-62; e-mail: info@mup-vk.ru, http://www.mup-vk.ru
ОКПО 02080471, ОГРН 1025006526369, ИНН/КПП 5059033606/505901001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

ЗАЯВИТЕЛЬ/ЗАКАЗЧИК	
Заказчик	Общество с ограниченной
Номер ТУ	1896-сар
Дата выдачи ТУ в РСО	04.06.2020
Срок действия ТУ	1 год
Срок действия объекта капитального строительства	Начало с начала земляных работ
Выдано в РСО	МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал»
ИНН РСО	5059033606
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Сиреневая д.1
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	
Дата выдачи	19.05.2020
Номер выписки	1296/50/19/1
Номер выписки	РФ-50-41/1996/2019-52
ПРИМЕЧАНИЕ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:34:0040108:106
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Назначение объекта	Для жилищно-коммунального хозяйства
ПРИСОЕДИНЕНИЕ ПЛАНИРУЕМОГО ОБЪЕКТА	
Вид(ы) коммунального ресурса	Холодное водоснабжение
Максимальная секундная (часовая) нагрузка в точке(ах) подключения (м³/сут.)	1
Информация о местоположении существующих сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объекта капитального строительства (при наличии)	
Информация о месте и способе подключения объекта капитального строительства	Предусмотреть ВОДОКОЛОДЕЦ

Особые условия:

1. Данные технические условия не являются разрешением на строительство и не дают права на производство земляных работ.
2. Точки подключения к сетям инженерно-технического обеспечения определить после выдачи разрешения на строительство и обратиться в МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал» для заключения договора на подключение. Договор заключается после предоставления проектной документации.
3. Работы по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения выполнить специализированной организацией, имеющей допуск СРО на выполнение данных видов работ.

Заместитель генерального директора по технической эксплуатации А.С. Ивасов

Ивлиева Е.А.
Дата

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-4
от «12» сентября 2021 г.

Московская область, г. Балашиха «06» 09 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) **ДУ. 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 Тетерлюков Эрай Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 015920, 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. Советская, д.12а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952850@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-4 от «12» сентября 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 (приусадебная 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:916, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное м. 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) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительном управлении. 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 права 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 дату подписания настоящего Передаточного Акта, свободное от прав третьих лиц, не проданным, не поврежденным, не обремененным полностью и/или в части никем не указанным 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.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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.

4. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что по передаваемому 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 к делу 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, комнаты 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600010070198(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 Татаренко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1995 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. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9269952850@mail.ru.

Татаренко Эрий Эрьевич

Подпись:
05 · 08 · 2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

11. Объект анализа № 11.

Получено 02.12.2021

ДОГОВОР № 310-21
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «06» 12 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» (далее по тексту – управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент») осуществляет деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, на основании лицензии Центрального банка РФ (Банк России) № 21-000-1-00780 от 16 февраля 2010г., включая Центральную базу РФ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 26 ноября 2013 года за № 2277), под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент», действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочаровский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Зеленый г. Калининград Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4614 773122 выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском округе Королев дата выдачи: 23.04.2015 г. код подразделения: 500-017, зарегистрированный по месту жительства: Московская область, г. Королев, пер. Юбилейный, ул. А.М. Семенова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе актов сверки: [redacted] 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 цене и на условиях, предусмотренных между Сторонами:

земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 900 +/- 6кв.м., кадастровый номер: 50:15:0040186:922, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, поселок н. Красноармейский, земли р. Клязьма, на плане № 20 (Приложение № 1 к настоящему Договору), принадлежащий Продавцу на праве собственности (далее – Объект), вместе с находящимися на нем улучшениями, принадлежностями и правами, следующими за Объектом, в том числе, но не ограничиваясь, правом на земельные участки, занятые Объектом и необходимые для его использования, в том объеме и на тех условиях, которые существуют на момент подписания настоящего Договора.

1.2. Продавец гарантирует, что Объект принадлежит ему на праве собственности, не обременен правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в споре, не является предметом спора, ограничений в использовании Объекта, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объект отсутствуют какие-либо права третьих лиц.

1.3. Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть признан по решению общего собрания участников Общества, если которого является Покупатель, в качестве крупной сделки.

1.4. Покупатель подтверждает, что он имеет намерение заключить настоящий Договор. Покупатель не желает и гарантирует, что он не имеет намерения обременять Объект ипотекой, не будет заключать сделки, последствием которых будет переход права собственности на Объект к третьим лицам, не будет передавать Объект в аренду, не будет совершать иные сделки, которые могут повлечь за собой ограничение права собственности Покупателя на Объект, за исключением обременения Объекта ипотекой в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» по договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 310-21 от «06» декабря 2021 г. (далее – «Договор ипотеки»). Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не желает и гарантирует, что он имеет намерение обременять Объект, если которого является Общество, № 1 к настоящему Договору.

1.5. Покупатель подтверждает, что он имеет намерение заключить настоящий Договор. Покупатель не желает и гарантирует, что он не имеет намерения обременять Объект ипотекой, не будет заключать сделки, последствием которых будет переход права собственности на Объект к третьим лицам, не будет передавать Объект в аренду, не будет совершать иные сделки, которые могут повлечь за собой ограничение права собственности Покупателя на Объект, за исключением обременения Объекта ипотекой в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» по договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 310-21 от «06» декабря 2021 г. (далее – «Договор ипотеки»). Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не желает и гарантирует, что он имеет намерения обременять Объект, если которого является Общество, № 1 к настоящему Договору.

1.6. Покупатель, указанными настоящим договором Объект, установленным путем его осмотра

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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 Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00786 от 18 февраля 2011г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Семьеохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Семьеохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 08 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 7713784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714017, р/с 40701810600001001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/с 30101810200000000823, в лице Генерального директора Мазусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

_____

Покупатель: Гражданин РФ Бачинский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Белгино г.Калининград Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного УФМС 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, в том числе кадастрового чека: pvk_box@mail.ru

_____

произошедших этим убытков в полном объеме.

Под условиями Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для сдачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в **Покупателя** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.5. **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 объявит о приостановлении индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Семьеохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Упущенная выгода 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 в письменной в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру каждой – **Продавцу**, один экземпляр - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения к иным правоустанавливающим документам в органе регистрации прав по 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 подаётся.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, заменяет 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 вид влияющих отсутствие пороков воли **Сторон** обстоятельств.

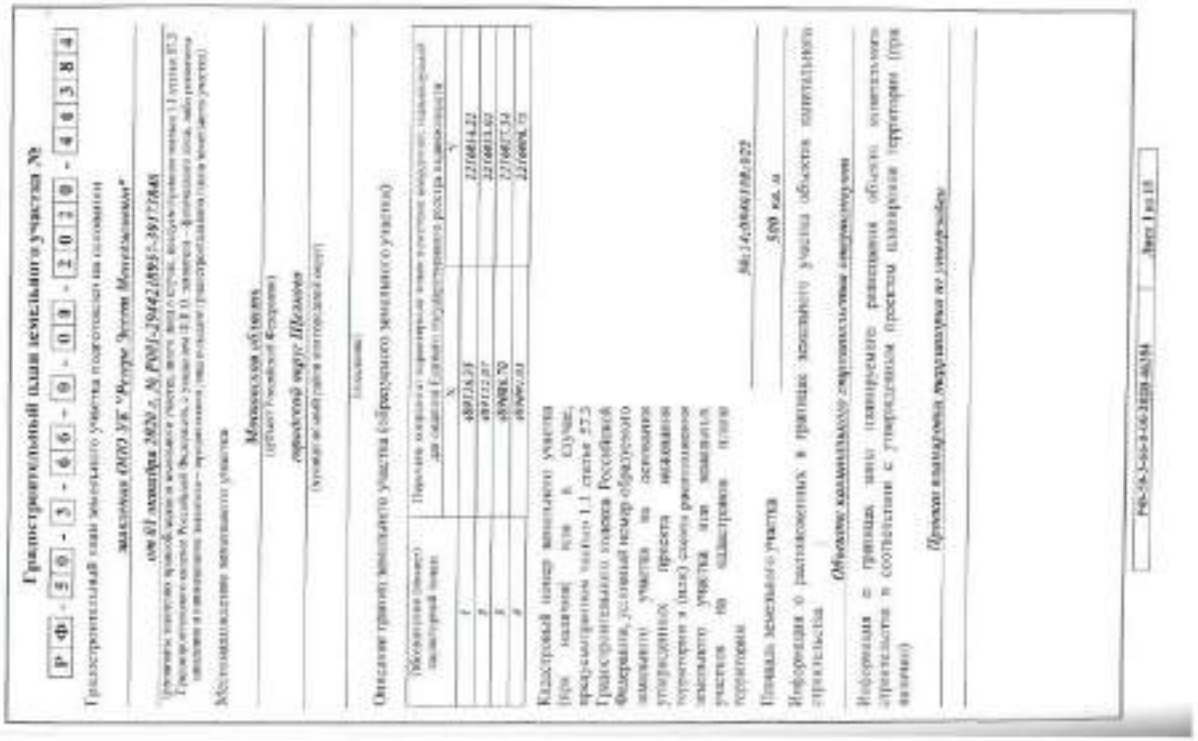
5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению и в порядке, предусмотренными Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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 5 (пяти) 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, год, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с целью осуществления действий (операций) с полученными 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, в том числе автоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.



Градостроительный план земельного участка № Р Ф - 5 0 - 3 - 0 6 - 0 - 0 1 - 2 0 2 0 - 4 0 3 8 4

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО УК "Ритуал-Эстейт Менеджмент" от 01 октября 2020 г. № RU77-39442000-391770848

Местоположение земельного участка

Московская область
(субъект Российской Федерации)
городской округ Щелково
(муниципальный район, городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек границ земельного участка, установленных в соответствии с требованиями к точности определения координат	
	X	Y
1	4897028,28	2210814,42
2	4897122,87	2210851,03
3	4896976,70	2211067,54
4	4896905,03	2210999,15

Кадастровый номер земельного участка (при наличии), или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка, на основании утвержденного проекта межевания территории, в случае если образование земельного участка или изменение земельного участка не осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории: 50:46:0060708:822

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

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-28
от «12» 10 2021 г.

Московская область, г. Балашиха «28» 12 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 Бочаниковский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большое 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: pra_bocs@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 «28» 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, Щелковский р-н, северо-з. Красногашинской, 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 имуществ не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания 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 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 вышеуказанном Объекте не обнаружено.

1

4. Настоящим актом каждая из **Стороны** подтверждает, что по передаваемому 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, взаимных 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 к делу 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 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1057746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, кор/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Марусик Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Бочаниковский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большое 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: pra_bocs@mail.ru

Бочаниковский Андрей Аркадьевич

2

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 06.12.2021

ДОГОВОР № ЯНО-36
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «16» 12 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (правила на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданных Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости **«Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФН 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: 14.03.2003г., место рождения: г. Москва., пол: мужской, паспорт: 4518 079084, выдан: отделом УФМС России по гор. Москве по району Хорошево, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул.Дыбенко, д.14, корп.2, кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: nps_boss@mail.ru именуемый в дальнейшем **«Покупатель-1»**, и

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 Хорошево, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул.Дыбенко, д.14, корп.2, кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: nps_boss@mail.ru, 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 доле 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 980+ - 69кв.м., кадастровый номер: 50:16:0040108:924, расположенный по адресу: Московская область, Шаховской р-н, северная п. Красноармейский, южная р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий закрытому паевому 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: 50:16:0040108:924-50/138/2020-1 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 с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателям** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления и права собственности **Покупателей** на Объект на будет ограничено (обременено) ими.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателям** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателями** 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 прав собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателям** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1

1.5. **Покупатели** 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 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 по вышеуказанных 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 **«20» сентября 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 никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, а также или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатели обязуются:

3.2.1. За свой счет внести 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 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 **Покупателям**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

2

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 «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 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 7716784153, КПП 772501001, ОГРН 1077746784117, р/сч 40701.810000000101980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусев 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.Дыбенко, д.14, к о р п . 2 , кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: pps_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.Дыбенко, д.14, к о р п . 2 , кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: pps_boss@mail.ru

Павловский Василий Дмитриевич

4.1. В случае нарушения **Покупателями** (или одним из них) сроков внесения платежа 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 и упущенную выгоду.

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 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 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». Убытки неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным (самим или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них экземпляра выдаётся – Продавцу, два экземпляр - Покупателям и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом за государственную регистрацию в органе регистрации на территории Московской области подаётся 4 (Четыре) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в органе 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 совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием влечения тяжелых для **Стороны** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению и в порядке, предусмотренном 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

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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. _____ / *Кирпичев И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 18.10.2020
(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 47910202000100030A37
Владелец: Кирпичев Игорь Юрьевич
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386 Лист 2 из 12

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. № РФ01-29443/8957-59174035

(фамилия, имя, отчество 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 полного наименования 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 местной координатной системе, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489985.04	2210605.28
2	489983.27	2210622.07
3	489974.04	2210616.60
4	489966.36	2210597.88

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

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386 Лист 1 из 12

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 100 кв.м

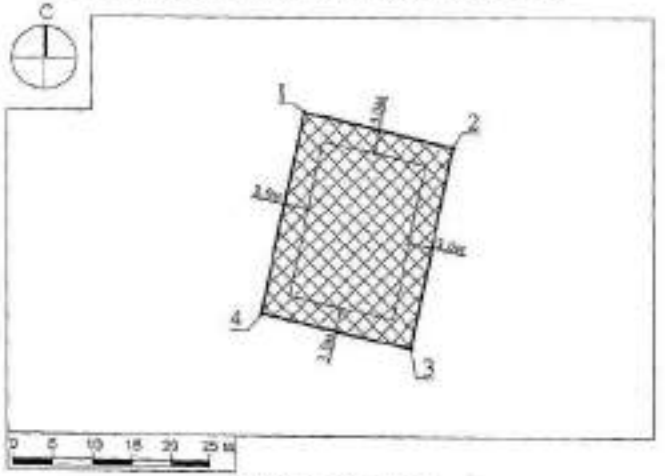
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные 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 по основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных 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 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 и застройки территории.

Выполнено в М 1:500.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово п, Красноармейская, земли п. Клязьма, на земле № 21
Нач. отд. Арх.	Рябинина Д.Н.			
Рук. отд.	Шубина А.В.			
Гл.н. специал.	Терехова Е.Н.			
				Градостроительный план земельного участка — Лист 1 / Листов 1
				Чертеж градостроительного плана

РФ-50-3-66-8-00-2020-46286 | Лист 4 из 14

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
- 1-2 м — минимальный отступ от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово п, Красноармейская, земли п. Клязьма, на земле № 21
Нач. отд. Арх.	Рябинина Д.Н.			
Рук. отд.	Шубина А.В.			
Гл.н. специал.	Терехова Е.Н.			
				Градостроительный план земельного участка — Лист 1 / Листов 1
				Чертеж градостроительного плана

РФ-50-3-66-8-00-2020-46286 | Лист 5 из 14

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к изменению, 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 выделяется для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В данной зоне Ж-2 могут находиться 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 20.12.2017 г. № 658/58-172-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 смежные с ней области 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обеспечение космической деятельности 4.9;*

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)

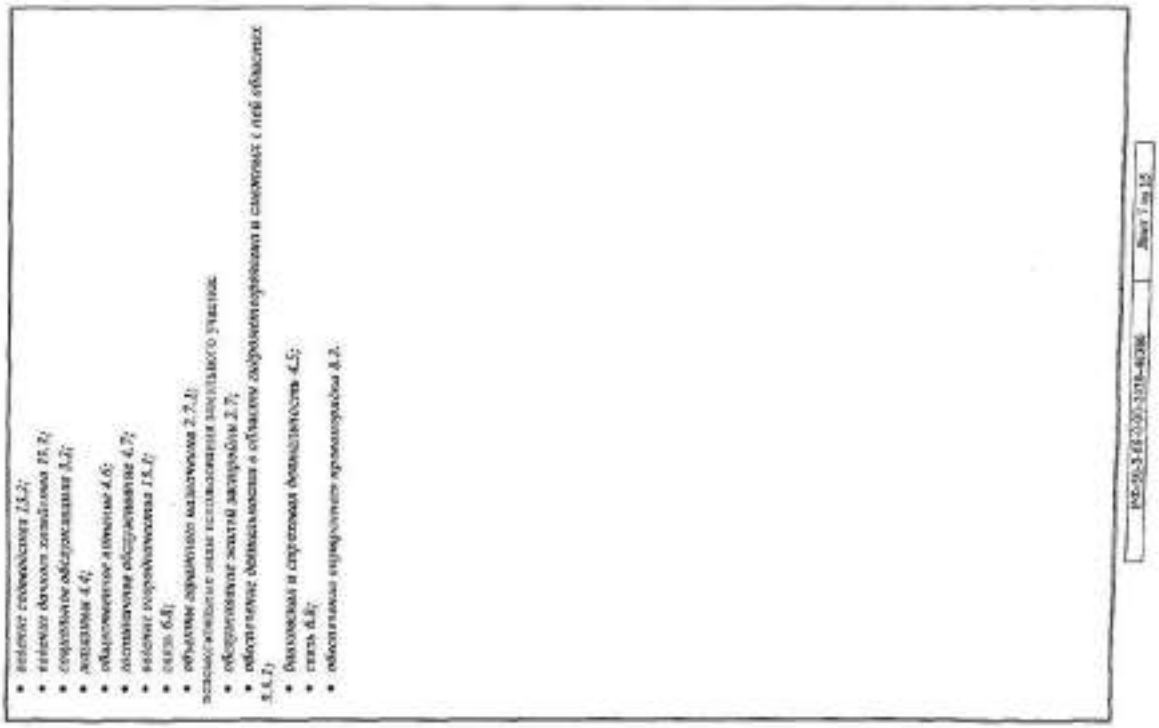
Условные обозначения

граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

Изм.	Кол.уч.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелковский, деревня д. Кресты, ул. Лесная, уч. № 21	
Разраб.	Гайдаев Д.Н.				
Пров.	Шайхутдинов Э.Ш.				
Гл.спец.	Лапшинова Е.Н.			Градостроительный план земельного участка	Лист 3 / Листов 3
				Ситуационный план	

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



- наличие сервитутов 15.2;
- наличие линейных объектов 15.3;
- сооружения обслуживания 3.6;
- заправки 4.9;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- наличие коммунальных 15.1;
- связь 6.8;
- объекты придорожного сервиса 2.7.1;
- вспомогательные виды использования земельного участка:
- обслуживание зоны использования земельного участка 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.

РФ-50-2-44-1-08-2018-4086 | Лист 7 из 35

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			Максимальное сокращение 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 архитектурно-градостроительному облику капитального строительства, расположенного 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/кв.м					
-	-	-	-	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	Минимальное сокращение от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	*Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	400	1 000	40%	3
2.	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	2.2	400	1 000	40%	3
3.	*Блокированная жилая застройка*	2.3	200	1 000	3 эт. – 35,0% 2 эт. – 38,8% 1 эт. – 44,1%	0
4.	*Коммунальное обслуживание*	3.1	10	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%	5
7.	*Дошкольное, начальное и среднее общее образование*	3.5.1	Не подлежит установлению			3
8.	*Культурное развитие*	3.6	1 000	100 000	35%	3
9.	*Религиозное использование*	3.7	1 000	100 000	35%	3

РФ-50-2-44-1-08-2018-4086 | Лист 8 из 35

10.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Дошкольное воспитание	3.5.1	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 регламентируется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не регламентируются			

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	Максимальное количество этажей (с учетом мансардного этажа) [м]
			мин	макс		
1.	Социальное и коммунальное обслуживание	3.2.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	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	100	10 000	60%	3
6.	Банки	4.5	1 500	50 000	55%	3
7.	Бытовое обслуживание	3.3	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Деловое управление	4.1	600	1 500	45%	3
10.	Рынки	4.3	600	2 500	45%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	65%	3
12.	Магазины	4.4	300	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.	Ведение огородничества	13.1	400	1 500	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	50(15)*	20 000(10)*	70(100)%	5(6)*
			*- (Количество объектов дорожного сервиса, предназначенных для оказания услуг по техническому обслуживанию автомобилей, мойке автомобилей, а также иных услуг, связанных с эксплуатацией автотранспортных средств, не должно превышать десяти объектов дорожного сервиса на одну сторону автомобильной дороги)			

РФ-00-3-66-0-00-2021-10196 | Лист 9 из 55

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, допустимыми с которыми 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 к параметрам по протяженности пешеходных и транспортных связей, размещению гаражей и открытых автостоянок, проведения и характеры и доле озелененной территории земельных участков, регламентируются в установленном нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаражей) перед основными строениями со стороны улиц и проездов.

РФ-00-3-66-0-00-2021-10196 | Лист 10 из 55

2.4. Требования к количеству, 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 земельных участков, 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 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
-	-	-	-	-	-	-	-

РФ-60-2-66-0-00-2020-46506 | Лист 11 из 15

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устанавливаемые 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 заповедной территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (зон)							
			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

РФ-60-2-66-0-00-2020-46506 | Лист 12 из 15

при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[4]

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Тюменский, Чернь.* Согласовано 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) характерных точек	X	Y
1	2	3	4
Водоохранная зона реки Кисельки	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чернь	-	-	-

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 и сетях инженерно-технического обеспечения, определенных в рамках программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация о технических условиях от. правообладателя

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"[6]

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется (кадастровый (условный) номер объекта капитального строительства, в отношении которого установлена такая зона)	Не имеется (наименование объекта капитального строительства, этажность, материалы, 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 (сведения о характере(ах) использования этого объекта)	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 Кисельки.[7] Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложения

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-64-62, факс: (496) 566-64-62; e-mail: info@mrs-vk.ru, http://www.mrs-vk.ru
ОКПО 45803671, ОГРН 1025006556249, ИНН/КПП 5050025305/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ОРИЕНТИРЫ	
Тип зон	Холодное водоснабжение
Номер ТУ	1440-вхв
Дата выдачи ТУ и РСО	26.12.2018
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025305
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Сиверская, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ	
Дата заявки	26.12.2018
Номер заявки	1302/01-07-1
Номер телефона	8 (495) 229-49-71, 8 (977) 604-04-04
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040108:84
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Назначение объекта	Для комплексного освоения земельных участков
ИНФОРМАЦИЯ ПО ВНОВЬ СОЗДАВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Вид создаваемого объекта	не указано
Максимальная нагрузка (мощность) необходимая заявителю в пиковый период потребления (куб/час.)	1
Информация о сетях инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения объекта капитального строительства к РСО	
Информация о зоне не освоенных объектов капитального строительства	Расположен в ЗОУИТ № 50:14-6.1019 от 17.11.2016 "Зона с особыми условиями использования территории"

Иные условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для получения разрешения на строительство и ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения настоящих условий заинтересованное лицо вправе обратиться в организацию с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по истечении 1 (одного) года со дня получения настоящих условий.
3. В случае отсутствия возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по истечении 1 (одного) года со дня получения настоящих условий, заявителю выдается отказ с указанием причин.

Заместитель генерального директора по технике и развитию /А.Г. Шишкин/

Исполнитель: Н.А. Ледяева
Дата: 27.12.18

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-64-62, факс: (496) 566-64-62; e-mail: info@mrs-vk.ru, http://www.mrs-vk.ru
ОКПО 45803671, ОГРН 1025006556249, ИНН/КПП 5050025305/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ОРИЕНТИРЫ	
Тип зон	Холодное водоснабжение
Номер ТУ	1440-вхв
Дата выдачи ТУ и РСО	26.12.2018
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025305
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Сиверская, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ	
Дата заявки	26.12.2018
Номер заявки	1302/01-07-1
Номер телефона	8 (495) 229-49-71, 8 (977) 604-04-04
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040108:84
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Назначение объекта	Для комплексного освоения земельных участков
ИНФОРМАЦИЯ ПО ВНОВЬ СОЗДАВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Вид создаваемого объекта	не указано
Максимальная нагрузка (мощность) необходимая заявителю в пиковый период потребления (куб/час.)	1
Информация о сетях инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения объекта капитального строительства к РСО	
Информация о зоне не освоенных объектов капитального строительства	Расположен в ЗОУИТ № 50:14-6.1019 от 17.11.2016 "Зона с особыми условиями использования территории"

Иные условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для получения разрешения на строительство и ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения настоящих условий заинтересованное лицо вправе обратиться в организацию с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по истечении 1 (одного) года со дня получения настоящих условий.
3. В случае отсутствия возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по истечении 1 (одного) года со дня получения настоящих условий, заявителю выдается отказ с указанием причин.

Заместитель генерального директора по технике и развитию /А.Г. Шишкин/

Исполнитель: Н.А. Ледяева
Дата: 27.12.18

Сведения о технических условиях № 74015 ТУ от 2020-10-05
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108:924
расположенного: Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.
Вблизи участка расположены ПС« Соколовская
, принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, доступная 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 случае 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 от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, используемых (подлежащих использованию) для осуществления технологического присоединения (за исключением случаев, если такие объекты электросетевого хозяйства принадлежат сетевой организации на праве собственности или ином законном основании и (или) сетевая организация является заказчиком при осуществлении строительства таких объектов электросетевого хозяйства), 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:

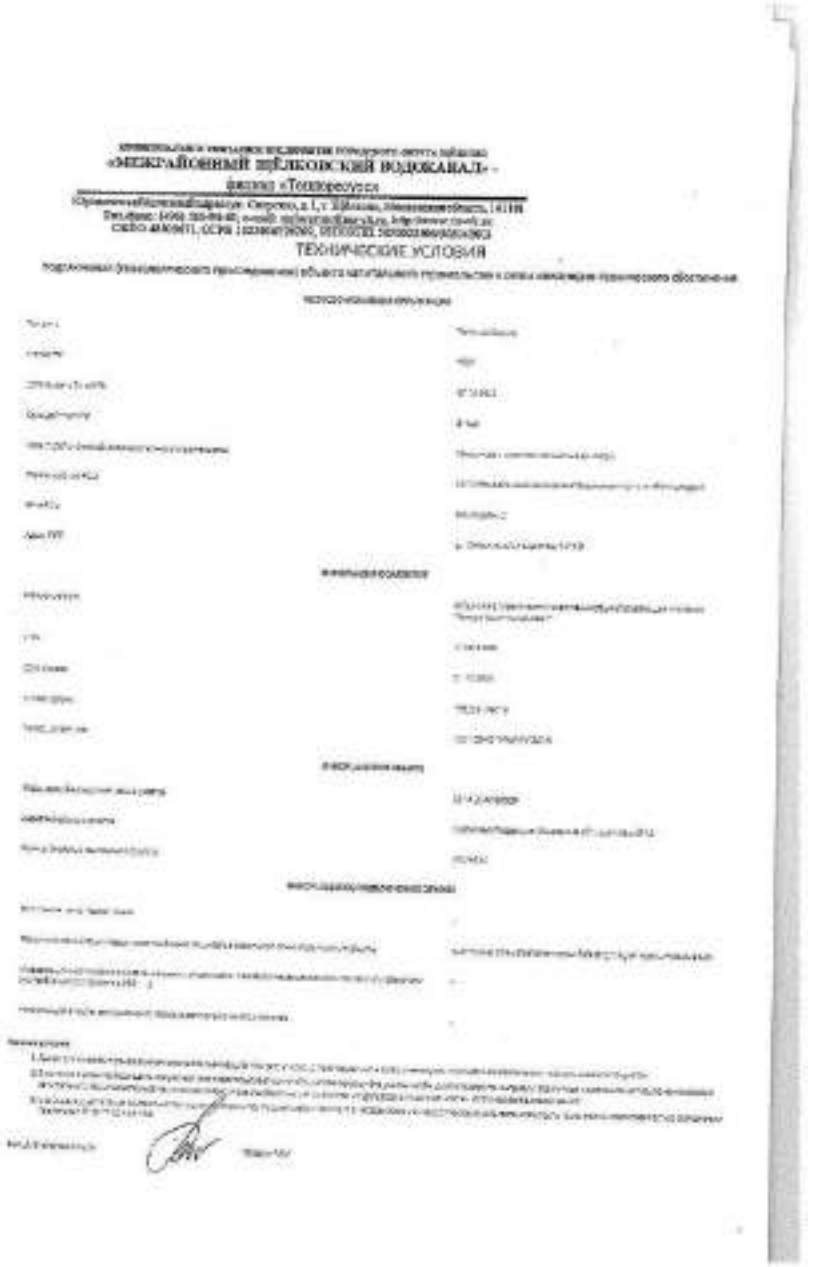
а.1 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.2 2 года - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б 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, в отношении которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение по пути 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.

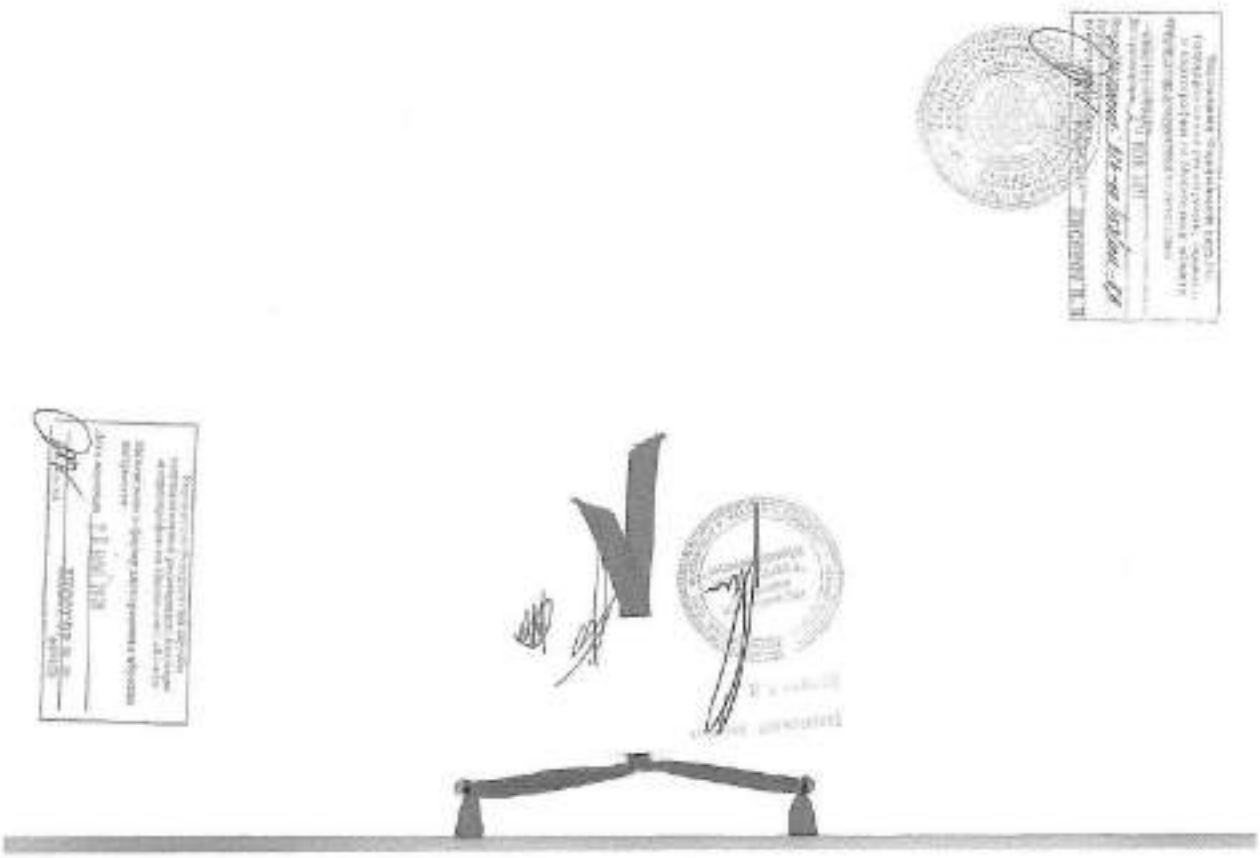
https://yadi.sk/i/Yz6dHcrw4YQw



муниципальное унитарное предприятие городского округа Щёлково
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
филиал «Теплосеть»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SHO-33
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «30» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (решение на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданное 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 № 3271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Маруова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерятник Эрай Эрьевич, 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: 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 паевых, иных: 9262922820@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, северная п. Краснознаменский, южная р. Клязьма, на уров № 21; именуемый далее – «**Объект**», являющийся недвижимым имуществом 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: 13 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 прав собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) прав 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** 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, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, 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** удостоверяет качественным состоянием Объект, 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 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). Согласование 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 реквизит б 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 или в части никаким 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, 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 (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 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 закрытого 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 сочетания тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном 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, передачей полученных 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:

1)Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: 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., 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 «Ресурс Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784135, КПП 772501001, ОГРН 1077746314317, р/сч 40701810600000003980 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 Тетерского Эрик Эрасович, дата рождения: 12.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 015900, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щёлково, ул. Семеновская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе платежных чеков: 9265952850@ya.ru,

Тетерского Эрик Эрасович

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 229

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 решения, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден 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. _____ / *Кузнецова И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 30.12.2019

(22.364.17)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 47610203000100630A37
Владелец: Кузнецова Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46243 Лист 2 из 15

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 2 4 3

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

Заявление ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 10 сентября 2020 г. № РИП-294421893-20145998

(реквизиты заявления о выдаче градостроительного плана 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 о комплексном развитии территории – правообладателя этой территории, содержащего сведения о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местоположение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район (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	489055,01	2215954,42
2	489084,72	2215977,18
3	489017,99	2216072,37
4	488987,57	2216049,61

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 — *50:14:0040108:989*

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

РФ-50-3-66-0-00-2020-46243 Лист 1 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.

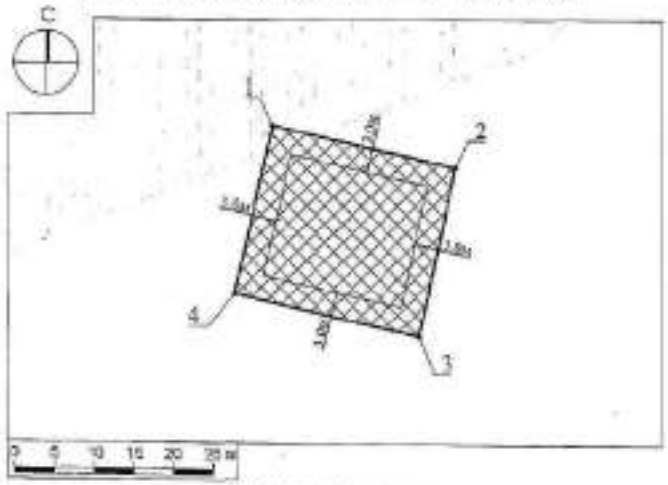
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций осуществлять 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 по основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию с органом, уполномоченным 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 условия автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполнить 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 2, 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 выполнить 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".
13. Проектирование выполнить в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выполнено в М 1:500.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Северная п. Хрипелинский, вблизи д. Хлопьево, на земле № 21			
Нач. отд. ПД	Гайдаев Д.Н.						
Рук. отд.	Шабанов Н.В.						
Сост. чертежа	Гаврилова Е.Г.			Градостроительный план земельного участка (чертеж)	Стадия	Лист	Листов
						2	3
				Чертеж градостроительного плана			

РФ-58-3-66-0-00-2020-46243 | 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
- 3,0м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно карте разрешенного использования)
- водоохранная зона (ширина водоохранной зоны уточняется)*

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Северная п. Хрипелинский, вблизи д. Хлопьево, на земле № 21			
Нач. отд. ПД	Гайдаев Д.Н.						
Рук. отд.	Шабанов Н.В.						
Сост. чертежа	Гаврилова Е.Г.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						1	2
				Чертеж планировочного плана			

РФ-58-3-66-0-00-2020-46243 | Лист 5 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 окружающей зоне Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 регламентов 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, определенного 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. № 660/68-172-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:

- *специальное 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

Изм.	Кол.	Подпись	Дата	Расположение: Московская область, Богородский городской округ, с. Новосаввинское, южнее д. Кондрово, ул. Садовая, № 17		
Нач. отд. пр.	Гайдаров Д.И.					
Вед. спец.	Дайнеко Н.В.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Гип. эксперт	Назимова Л.Р.					1	1
				Ситуационный план			

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

- вспомогательные виды использования земельного участка:
- обслуживание жилой застройки 2.7;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- благоустройство территории 12.0.2;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.

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			Абсолютные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Процентное 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 культурного наследия федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м² или га					
-	-	-	-	3(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 плотности надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	*Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	600	3 000	40%	3
2.	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	2.2	600	5 000	40%	3
3.	*Коммунальное жилое помещение*	2.1	300	3 000	1 эт. – 35,4% 2 эт. – 30,5% 3 эт. – 44,1%	0
4.	*Коммунальное обслуживание*	3.1	50	100 000	70%	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	55%	3
9.	*Религиозное использование*	3.7	1 000	100 000	50%	3

10.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Дошкольное образование	3.5.1	1 000	100 000	35%	3
12.	Спорт	5.1	1 500	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не установлено условно-разрешенное			
14.	Магистральные коммуникации	8.4	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 зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка(м)
			мин	мах		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 500 000	35%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Обслуживание торговлей	4.4	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 000	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	1 353	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 650	30 000	60%	3
8.	Обеспечение автотранспортом	4.9	1 650	20 000	75%	3
9.	Водные виды спорта	5.1.5	600	1 500	40%	3
10.	Конные виды спорта	5.1.6	600	2 500	40%	3
11.	Спортивные оборудования	5.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	55%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Ветеринарное обслуживание	3.10.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты дорожного сервиса	2.7.1	800(Б)*	20 000(Б)*	75(100)%	300*
			*- (Стоянки такси объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения легкового автотранспорта граждан, имеющие обу или более отдельных с другими объектами зрительного назначения, предназначенными для хранения легкового автотранспорта граждан)			

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 с устано разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Минимальный вынос отступов (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – У.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: нормативы объектов обслуживания населения; требования к нормативу по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования к нормативу к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

По допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

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 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 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 объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные ограничением об особо охраняемых природных территориях, в случае подачи 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 (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объекта 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 объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

уточнением).[2] Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускаются при наличии положительного заключения с подтверждением соответствия Федеральной службы по рыболовству.[3]

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромной территории аэродромов: Чкаловский, Чертеж.[4] Соблюдение 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 зона. Тип 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 (отсутствует водоохранная зона)	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чертеж	-	-	-

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 карт элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040109

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* (сведения о виде(ах) разрешенного использования)	*Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, этажность, площадь, объем, вместимость, назначение, материал)

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* (сведения о виде(ах) разрешенного использования)	*Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, объем вместимость, описание материал)

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)

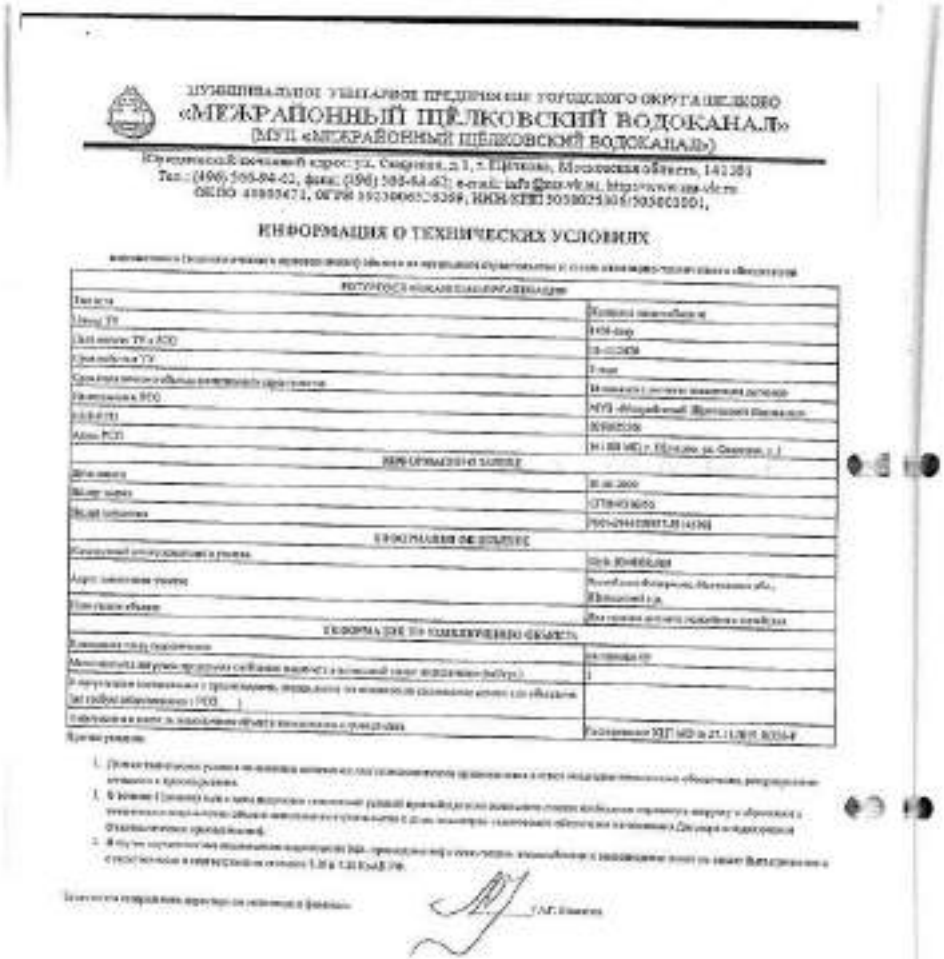
4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок 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.[1] Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки (наименование

Приложения



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141281
Тел.: (496) 565-84-62, факс: (496) 565-84-62; e-mail: mfv@mv.ru, http://www.mv.ru
ОКПО 48885471, ОГРН 1035006052898, ИНН/КПП 5050025936/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

ИСТОЧНИК ВОДОСНАБЖЕНИЯ	
Тип источника	Водозаборная скважина
Номер ТУ	1458-пер
Дата выдачи ТУ и ХВС	28.12.2020
Срок действия ТУ	3 года
Существующие и объемы потребления ресурсов	Не имеется (отсутствует договор)
Наименование ВЗУ	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
[illegible]	[illegible]
Адрес ВЗУ	[illegible]
	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	30.09.2020
Номер заявки	СТВ-0013655
Вид заявителя	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый (условный) номер участка	[illegible]
Адрес земельного участка	[illegible]
Тип/класс объекта	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Планируемый срок подключения	[illegible]
Максимальный разовый предельный свободный напор (м) в точке подключения (выбор)	1
Дата подачи заявления	[illegible]
Особенности и иные условия объекта подключения к сетям ВКХ	Расположение ВЗУ по ул. 21 [illegible]

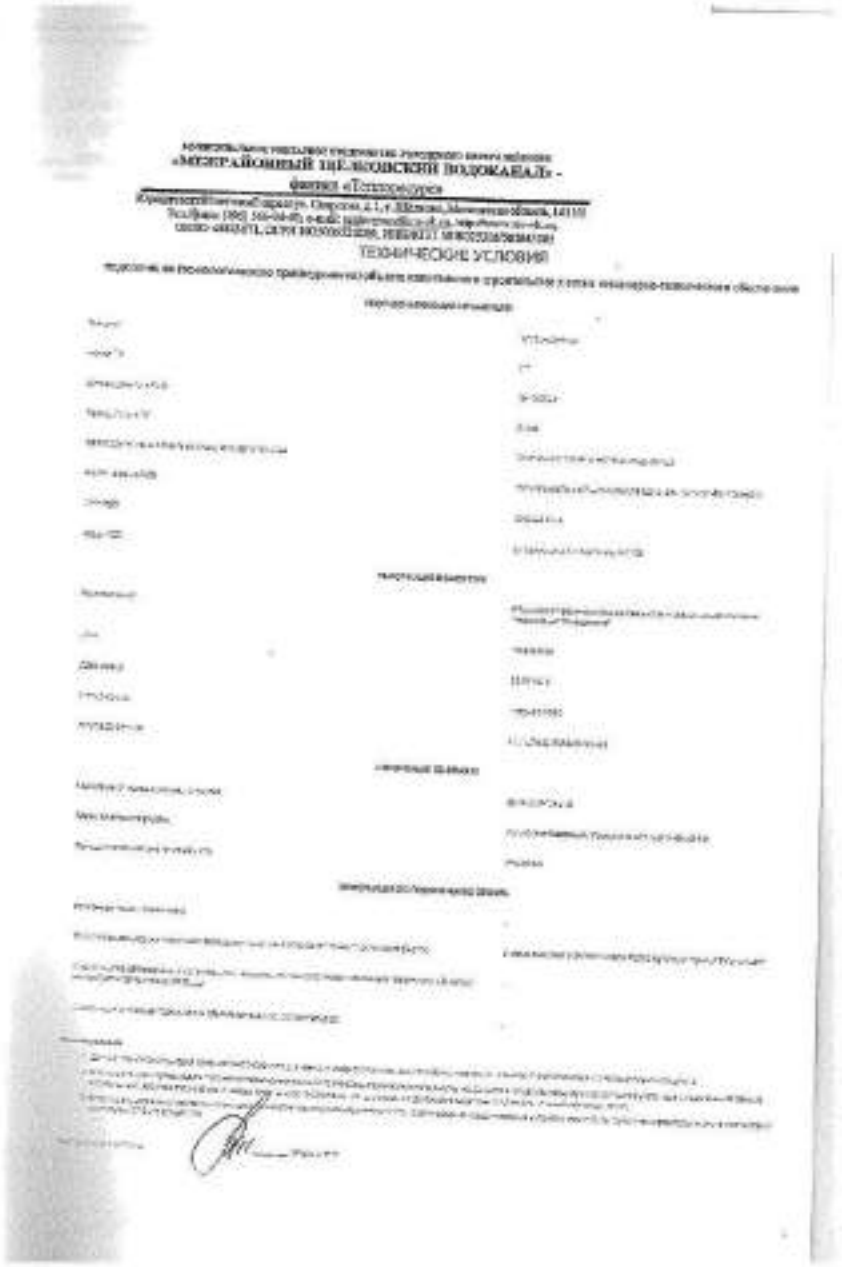
Краткие условия:

1. [illegible]
2. В течение [illegible] с даты выдачи настоящих технических условий правообладатель земельного участка, на котором планируется подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, направляет в Организацию [illegible] Организацией.
3. В случае изменения наименования юридического лица, [illegible] в течение [illegible] с момента изменения обратиться с заявлением о внесении изменений в настоящие технические условия. [illegible] Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 № 83-ФЗ.

Директор [illegible]

Дата [illegible]

Д.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Тетерюгино»

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141110
Тел./факс: (496) 565-84-62, e-mail: [illegible]
ОКПО 48885471, ОГРН 1035006052898, ИНН/КПП 5050025936/505001001

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

[illegible]

ООО "Центр оценки инвестиций"

Сведения о технических условиях № 51100 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 ,
принадлежащих ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 6,25 МВА.

II. Максимальная нагрузка: 0,29 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 которых 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. 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), которыми используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, а для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется с 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://vell.ik.ru/news/id0x

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)
Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 566-04-60, факс: (4965) 565-81-40; e-mail: mupv@mail.ru, http://www.mup-vk.ru
ОКПО 48810671, ОГРН 1025005526209, ИНН/КПП 5050012506/505001001

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕКВИЗИТЫ ЗАЯВИТЕЛЯ	
Тип ТУ	Индивидуальные
Номер ТУ	51100
Дата выдачи ТУ и ПОЗ	01.10.2020
Срок действия ТУ	01.10.2023
Срок подключения объекта капитального строительства	1 год
Вид подключения ПОЗ	Подключение к сетям водоснабжения застройки
ФИО ПОЗ	[illegible]
Адрес ПОЗ	141100, г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата подачи	30.09.2020
Вызов инженера	[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040108
Местоположение объекта	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА	
Количество точек подключения	1 точка на ЗУ
Существующие источники водоснабжения, необходимые для подключения (технологически связанные сооружения)	1
Существующие сети, необходимые для подключения (с ПОЗ)	
Информация о сроке выполнения ТУ, условия технического задания	Срок действия ТУ 1 год

1. Данные технические условия являются обязательным приложением к договору о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к централизованной системе водоснабжения и водоотведения.
2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения заявителем условий проекта договора заявитель обязан направить в адрес организации подписанный договор о подключении (технологическом присоединении) или мотивированный отказ от подписания договора.
3. В случае отказа заявителя от подключения (технологического присоединения) в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения проекта договора, направленного организацией, данные технические условия аннулируются.

Ответственное лицо, направившее информацию по заявителю (Ф.И.О.) А.Г. Новиков

Исполнитель: Д.А. [illegible]
Тел.: [illegible]

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 24.12.2021

ДОГОВОР № SHO-34
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 16 декабря 2011 года за № 2271) этим управляющим Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марунова 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: 08.12.20 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Свободная, д.11а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе вексовых чеков: 9269952860@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 50:14:0040108:910, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; 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: 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 с момента 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) ни.

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 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, арендовать, 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 дефекта и недостатка, 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. **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 прописанных, не подвергнутых, не обремененным (не ограниченном) полностью или в части никаким не указанным в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет иметь 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

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент» действующая 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», зарегистрированных ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2278) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714017, р/сч 40701810300002001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Мармелюк Ромэна Дмитриевича, действующего на основании Устава

Мармелюк Ромэн Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тетерденко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Шиханово 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. Щёлково, ул. Сиреневая, д.3а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952856@mail.ru.

Тетерденко 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, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего закрытым инвестиционным фондом или паевым инвестиционного 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 стечения тяжелых для Стороны обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном 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 в помощью автоматизированных систем, передачей включение 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»

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в составе сведений, вносимых 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 утвержден проект планировки территории и (или) проект межевания территории:

Документация по планировке территории не утверждена

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден 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. _____ / *Глушко И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи: 12.11.2020

(ДД.ММ.ГГГГ)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479102020010003DA3F
Владелец: Кичулова Ирина Юрьевна
Действителен: с 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46288 | Лист 2 из 15

Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-66-0-00-2020-46288

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Ресурс Эстейт Менеджмент"

от 30 сентября 2020 г. № РФ01-29442180857-35146761

(реквизиты заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка, иного акта в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо наименования заявителя – юридического лица, кадастрового номера земельного участка, адресного ориентира 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	409885.72	2215977.71
2	409895.13	2215999.59
3	409882.67	2216006.47
4	409867.58	2215972.57

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: *50:14:0040101:910*

Площадь земельного участка: *509 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

РФ-50-3-66-0-00-2020-46288 | Лист 1 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). Вынос инженерных коммуникаций согласовать со службами 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.

Выписка в М 1:500

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Нач. сек. гос.	Гайдаков Ф.Н.		
Гл. спец.	Шабанов О.В.		
Гл. спец.	Ушакова Д.Н.		

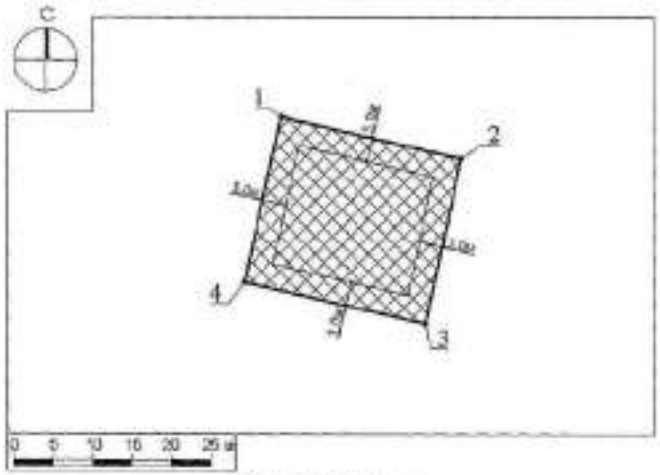
Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово п., Красноармейская, южнее д. Ильино, на плане № 21

Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
		2	3

Чертеж градостроительного плана

РД-50-3-66-8-00-1020-46288 | Лист 4 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- проезд земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 3,0м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (красная линия разрешенного использования)

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Нач. сек. гос.	Гайдаков Ф.Н.		
Гл. спец.	Шабанов О.В.		
Гл. спец.	Ушакова Д.Н.		

Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово п., Красноармейская, южнее д. Ильино, на плане № 21

Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
		2	3

Чертеж градостроительного плана

РД-50-3-66-8-00-1020-46288 | 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 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 16.11.2017 г. № 668/98-4 "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 разрабатываемого участка

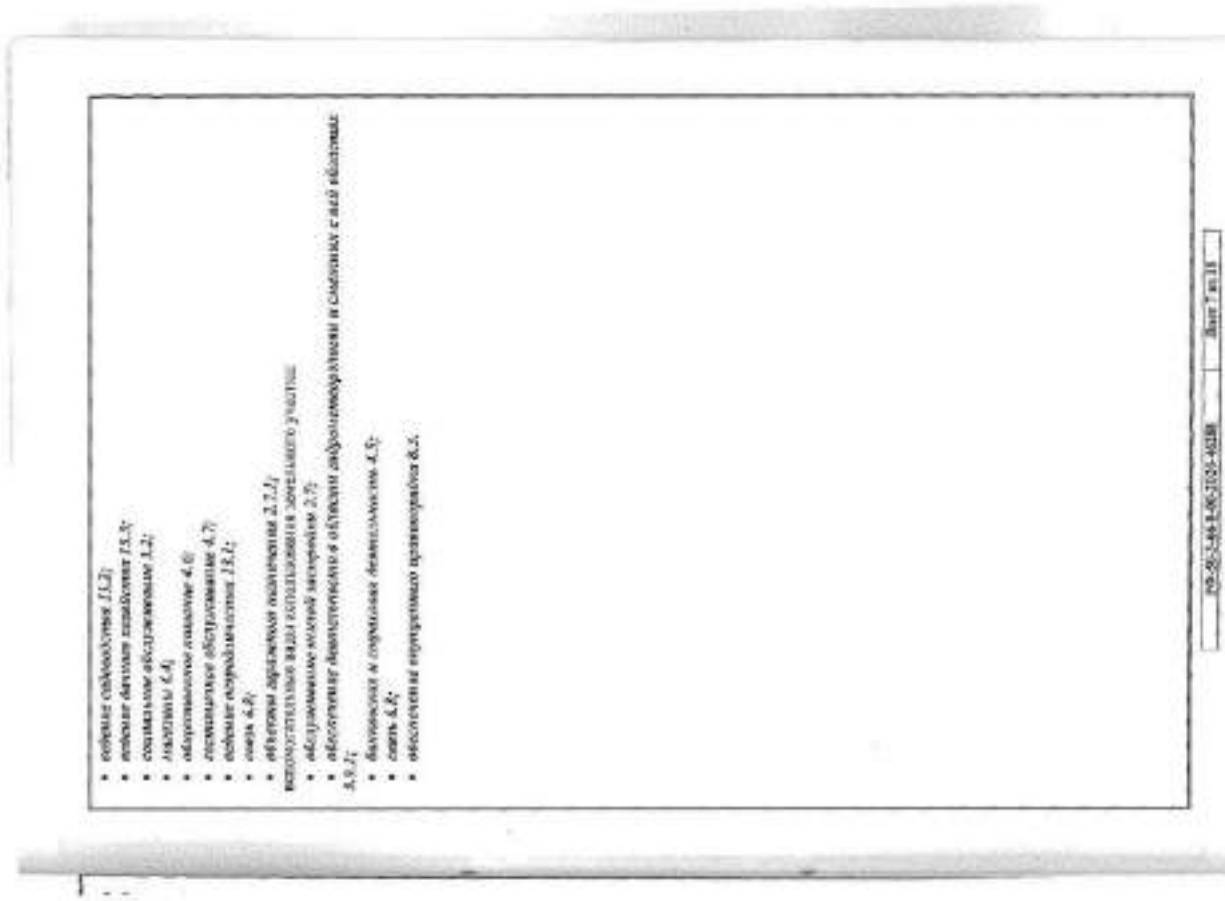
границы смежных участков

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Нач. тех. отд.	Гайдаш Д.Т.				
Нач. отд.	Зайцева Н.О.				
Гл. спец.	Горюнова Т.Р.				

Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелково, деревня п. Красногвардейский, южнее д. Рюхина, на один км 31

Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
		2	3
Ситуационный план	ООО "Центр оценки инвестиций"		

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



- основные свойства (3.1);
- условно разрешенные свойства (5.1);
- социальное обслуживание (3.2);
- здравоохранение (3.4);
- образование и наука (3.5);
- религиозное использование (3.7);
- культурное развитие (3.6);
- связь (6.8);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:
- обслуживающие жилую застройку (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 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, 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					
-	-	-	-	Ж-9[2]	-	-	-

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 минимума жилых этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	*Для индивидуального жилищного строительства*	*2.1*	*600*	*1 000*	*40%*	*3*
2.	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	*2.2*	*600*	*1 000*	*40%*	*3*
3.	*Многоэтажная жилая застройка*	*2.6*	*200*	*1 000*	*1 эт. – 35,5% 2 эт. - 50,8% 3 эт. – 44,1%*	*0*
4.	*Коммунальное обслуживание*	*3.1*	*50*	*160 000*	*75%*	*3*
5.	*Бытовое обслуживание*	*3.3*	*200*	*160 000*	*60%*	*3*
6.	*Амбулаторно-поликлиническое обслуживание*	*3.4.1*	*1 000*	*1 155 600*	*60%*	*3*
7.	*Дошкольное, начальное и среднее общее образование*	*3.5.1*	*Не подлежит установлению*			*3*
8.	*Культурное развитие*	*3.6*	*1 000*	*160 000*	*50%*	*3*
9.	*Религиозное использование*	*3.7*	*1 000*	*160 000*	*30%*	*3*

19.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	5
11.	Деловое управление	4.1	1 000	150 000	55%	5
12.	Склады	5.1	1 000	100 000	75%	5
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Питомники	9.5	Не подлежит установлению			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ пп	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.	Специальная медицинская деятельность	3.4.2	10 000	1 000 000	30%	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	2 000	100 000	60%	3
5.	Обеспечение проведения выборов и референдумов	3.9.1	300	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	10 000	60%	3
8.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.9	1 000	30 000	75%	3
9.	Водные объекты	11.2	600	3 000	60%	3
10.	Водные виды спорта	11.5	600	2 500	60%	3
11.	Специальное пользование	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Питомники	6.8	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	60%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	3 эт. - 60% 2 эт. - 50% 1 эт. - 25%	3
15.	Деловое администрирование	13.1	400	1 000	6%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты придорожного сервиса	2.7.1	600 (15)*	20 000(30)*	75 (60)%	3(0)*
			*- Существующие объекты придорожного сервиса, предназначенные для оказания личных потребительских услуг, можно эксплуатировать без ограничения объектами придорожного сервиса, предназначенными для оказания личных потребительских услуг			

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 предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, допустимыми к 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 к параметрам по количеству хранения индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования к параметрам и доле озелененной территории земельных участков, регламентируются в устанавливаемых нормативах градостроительного проектирования.

По внутренним условиям вспомогательных строений (за исключением гаражей) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, за пределами действия

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 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 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
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые положением об особо охраняемых природных территориях, в случае подачи 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	Устройство особо охраняемой природной территории (вид)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объекта 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 границами 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

при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[1]

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Чкаловское.[2] *Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*[3]

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 Чкаловское	-	-	-

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. № 739/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"

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ *Не имеется* (площадь, протяженность) | *Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, указать: 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* (сквозная нумерация) | *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки, вид зоны охраны)

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] *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается*

II. Информация о красных линиях

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Приложение

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сворова, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mr-vk.ru, http://www.mr-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526389, ИНН/КПП 5050025505/505001001

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

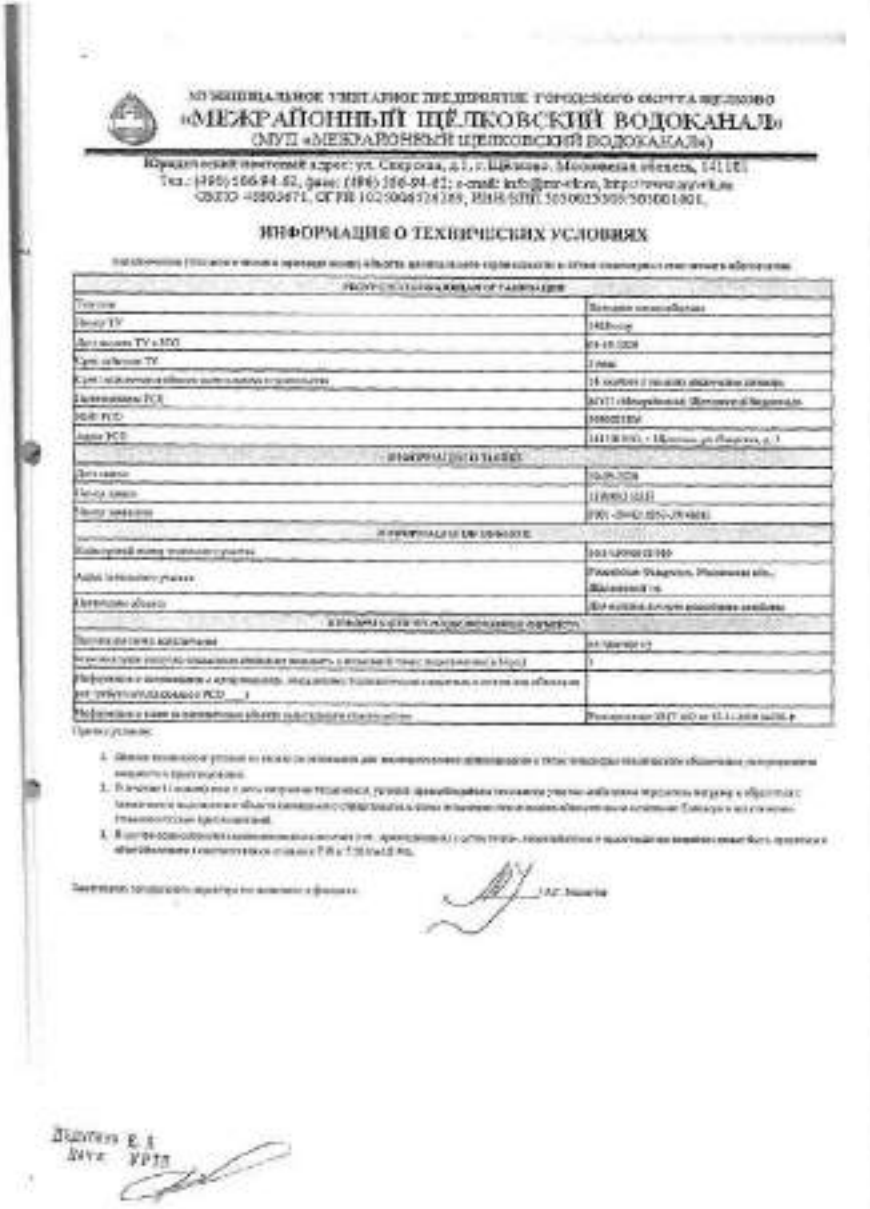
ПОДКЛЮЧАЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Водоснабжение
Номер ТУ	145/вод
Дата выдачи ТУ и РСО	03-10-2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025505
Адрес РСО	141100 РФ, г. Щелково, ул. Сворова, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ О ТАРИФЕ	
Дата начала	01.09.2020
Период начала	12 месяцев
Размер тарифа	100,42 руб./куб.м.
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0010101:0
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Территория объекта	Для жилищно-коммунального хозяйства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Максимальная мощность	0,75 куб.м/сут
Максимальная нагрузка (мощность)	1
Информация о согласовании с организацией, эксплуатирующей сети водоснабжения, точки подключения (по сетям организации – РСО)	
Гарантируемый напор в точке подключения объекта капитального строительства	Гарантируемый напор 0,27 МПа (2,75 кгс/см2)

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для получения разрешительной документации и не дают права на проведение земляных работ, строительно-монтажных работ и присоединения.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатели земельного участка, имеющие намерение осуществить подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, обращаются в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, с запросом о выдаче технических условий подключения (технологического присоединения).
3. В случае изменения технических параметров, указанных в настоящих технических условиях, они могут быть изменены организацией в соответствии с Правилами № 83 и № 644.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам — Е.А. Шуплецова

Подпись Е.А. Шуплецовой
Для ИРЦ



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сворова, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mr-vk.ru, http://www.mr-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526389, ИНН/КПП 5050025505/505001001

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

ПОДКЛЮЧАЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Водоснабжение
Номер ТУ	145/вод
Дата выдачи ТУ и РСО	03-10-2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025505
Адрес РСО	141100 РФ, г. Щелково, ул. Сворова, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ О ТАРИФЕ	
Дата начала	01.09.2020
Период начала	12 месяцев
Размер тарифа	100,42 руб./куб.м.
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0010101:0
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Территория объекта	Для жилищно-коммунального хозяйства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ	
Максимальная мощность	0,75 куб.м/сут
Максимальная нагрузка (мощность)	1
Информация о согласовании с организацией, эксплуатирующей сети водоснабжения, точки подключения (по сетям организации – РСО)	
Гарантируемый напор в точке подключения объекта капитального строительства	Гарантируемый напор 0,27 МПа (2,75 кгс/см2)

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для получения разрешительной документации и не дают права на проведение земляных работ, строительно-монтажных работ и присоединения.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатели земельного участка, имеющие намерение осуществить подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, обращаются в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, с запросом о выдаче технических условий подключения (технологического присоединения).
3. В случае изменения технических параметров, указанных в настоящих технических условиях, они могут быть изменены организацией в соответствии с Правилами № 83 и № 644.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам — Е.А. Шуплецова

Подпись Е.А. Шуплецовой
Для ИРЦ

ООО "Центр оценки инвестиций"

Сведения о технических условиях № 01103 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение заявительного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенного: 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 сетевой организации и иным лицам , к электрическим сетям , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:
а. В случае 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. 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://yadi.sk/i/xBdkkgYqH3Tw

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Подписано 28.12.2021

ДОГОВОР № SHO-37
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «28» 12 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 16 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 «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерлевко Эрай 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: 9265952850@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 +/- 62, кадастровый номер: 50:14:0040108:911, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, входящий в 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 значится: 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.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода прав 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 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 (продажа, дарение, уступка, сделка, 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 вышеуказанным 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**.

1.1. **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 к пользованию 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 состоит 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 Тетерлевко Эрай 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 16 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 «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1057748734317, р/сч 40701810600000001080 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 согласований 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+ - 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:911, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетерлевко Эрьем Эрьевичем**, 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 использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:911,

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 закрытого 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 владеет Продавец, один экземпляр - Покупатели 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 по 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 согласований 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 своих новых адресах и реквизитах, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 5 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. Приложения к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Графа строительный 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 2016г., 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 «Резерв Эссет

расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 11; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетерлянко Эрай 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: **Продавец: р/сч 40701810600000001580 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 залогу **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 (во ограниченном) 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 иметь 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 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 прав 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 понимается 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 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

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 258

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 2 6 7

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Ресурс Эссет Менеджмент"

от 30 сентября 2020 г. № Р001-2944218557-39146368

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, а если такая в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты письма о выполнении 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	*480987.96*	*2213972.37*
2	*480982.07*	*2213995.47*
3	*480961.92*	*2213990.09*
4	*480967.81*	*2213967.96*

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 по основанию утверждения проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории *50:21:0040708:911*

Площадь земельного участка *506 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительного комплекса

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утверждался

РФ-50-3-66-0-00-2020-46267 | Лист 1 из 3

Менеджмент, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40702810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруськ Роман Дмитриевич

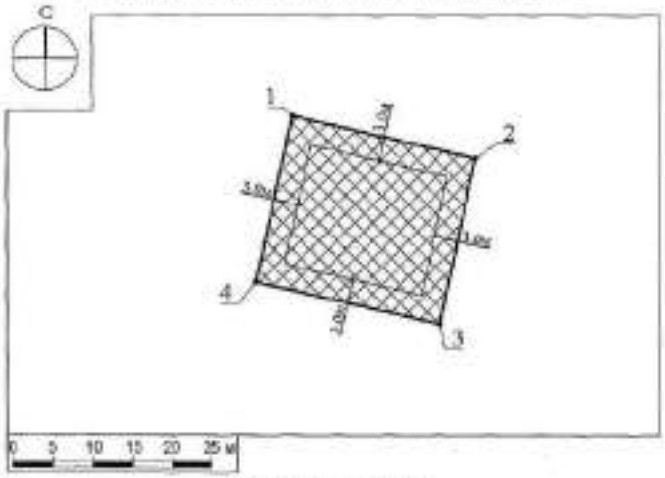
Покупатель: Гражданин РФ Татарченко Эрик Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915929, выдан ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265072850@mail.ru.

Утвержден Эрик Эрьевич

5

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- границы земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 3,0м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Гайдаев Д.Н.				
Пров.	Абубакиев И.Э.				
Н.контр.	Гаджиева О.Б.				

Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сельское поселение Аничковский, вблизи д. Бяконтс, из земель ЗУ 21

Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
		1	1
Чертеж градостроительного плана			

РФ-50-3-05-0-00-2019-4267 | Лист 1 из 15

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 утвержден 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 утвержден 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. _____ / *Кирьянова И.Ю.* /
(подпись) (расшифровка подписи)

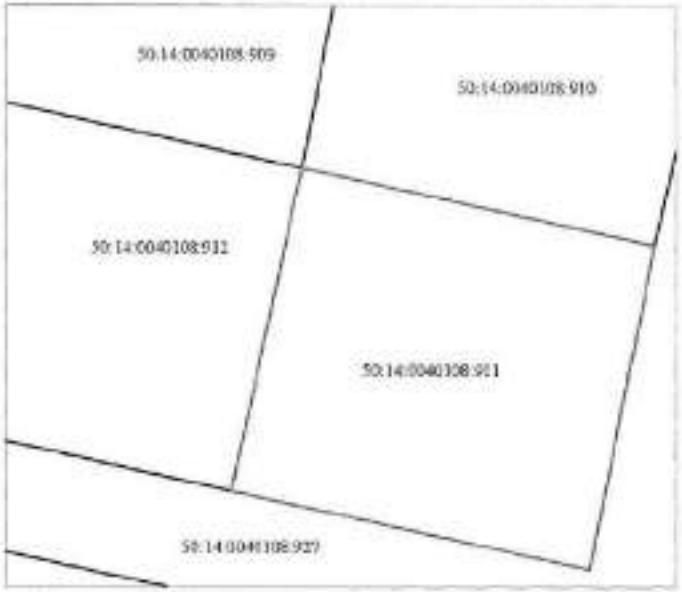
Дата выдачи 12.12.2019
(ДД.ММ.ГГГГ)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4791D202000100030A37
Владелец: Кирьянова Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-05-0-00-2019-4267 | Лист 2 из 15

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (Ситуационный план)



Условные обозначения

граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Нач. отд.	Гайдаев Д.Н.				
Гл. спец.	Дубинин Н.В.				
Нач. сект.	Ларионова Т.Р.				

Российская Федерация, Калужская область, р-н Боровской, Северная п. промышленный, южнее д. Ильинка, ул. Сады № 21

Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
		3	3

Геодезическая основа

ГП-01.3-66-0-00-2020-66217 — 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 ГБУ МО "Мособлгеострой".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Выход 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 по 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 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. 37 Правил землепользования и застройки территории.

Выполнено в М 1:500.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Нач. отд.	Гайдаев Д.Н.				
Нач. сект.	Дубинин Н.В.				
Гл. спец.	Ларионова Т.Р.				

Российская Федерация, Калужская область, р-н Боровской, Северная п. промышленный, южнее д. Ильинка, ул. Сады № 21

Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
		4	4

Чертеж градостроительного плана

№ RU-50-3-66-0-00-2021-41267 — Лист 4 из 15

- *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.*

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к значениям, 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 - зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлены 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. № 660/68-172-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;*
- *поводно-культурная деятельность 9.1;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *санаторное 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;*

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

2.5. 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					
-	-	-	-	35-у [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	5 000	40%	3
2.	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	2.2	600	5 000	40%	3
3.	*Блокированная жилая застройка*	2.3	200	1 500	1 эт. – 59,8% 2 эт. – 58,8% 3 эт. – 40,1%	0
4.	*Коммунальное обслуживание*	3.1	20	100 000	75%	3
5.	*Бытовое обслуживание*	3.3	200	100 000	65%	3
6.	*Амбулаторно-поликлиническое обслуживание*	3.4.1	5 000	7 000 (0)5	65%	3
7.	*Дошкольное, начальное и среднее общее образование*	3.5.1	*Не подлежит установлению*			3
8.	*Площадные рынки*	4.3	1 000	100 000	50%	3
9.	*Магазины повседневного*	4.4	1 000	200 000	80%	3
		4.8.1	1 000	10 000	60%	3

10.	*Амбулаторное ветеринарное обслуживание*	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	*Деловое управление*	4.1	1 000	300 000	75%	3
12.	*Склад*	5.1	2 000	300 000	75%	3
13.	*Обеспечение внутреннего производства*	6.3	*Не подлежит установлению*			
14.	*Железнодорожные пассажирские*	7.1	*Не регламентировано*			
15.	*Автомобильные грузовые (перевозки) общего пользования*	12.0	*Не регламентировано*			

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	50 000	1 000 000	80%	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 информатизации и связанных с ней областях*	3.9.1	500	30 000	60%	3
6.	*Рынки*	4.3	1 500	30 000	65%	3
7.	*Банковская и страховая деятельность*	4.5	1 000	10 000	50%	3
8.	*Обслуживание автотранспорта*	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	*Деловое управление*	11.1	600	1 500	40%	3
10.	*Водные виды спорта*	11.5	600	2 500	40%	3
11.	*Санитарное обслуживание*	3.3	500	100 000	60%	3
12.	*Медицина*	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 спортсооружения*	11.1	600	1 500	40%	*Не подлежит установлению*
16.	*Связь*	6.8	*Не подлежит установлению*			
17.	*Объекты гаражного назначения*	2.7.1	50(15)*	25 000(50)*	75(100)%	3(0)*
			*- (С) существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеются одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

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 относятся с которыми устанавливаются 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; предельные 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.

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 37.3 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 объекта 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 объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

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 выписки градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (зон)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объекта 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

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства:

№ _____ Не имеются

№ _____ Не имеются

(наименование объекта капитального строительства, наименование объекта, обременяющего земельный участок)

(наименование объекта капитального строительства, наименование объекта, обременяющего земельный участок)

(регистрационный номер в реестре) _____ от _____ (дата)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

№ _____ Информация отсутствует

№ _____ Информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

(регистрационный номер в реестре) _____ от _____ (дата)

4. Информация о расчетах показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей 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 расчетах показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории												
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры						
Наименование объекта	Значение показателя	Расчетный показатель	Наименование объекта	Тип (категория)	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Тип (категория)	Расчетный показатель	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	4	5	6	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расчетах показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности

Наименование объекта	Значение показателя	Расчетный показатель	Наименование объекта	Тип (категория)	Расчетный показатель	Наименование 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 Кунгур.

Ограничения, регламентирующие объемы капитального строительства

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 с ограничениями и 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 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 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

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 кранных линиях: -

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

[1] - *Пункт 1 статьи 6 Закона Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*

[2] - *Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры"*

[3] - *Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черное.* *Согласовать размещение объектов капитального строительства с ограничениями и действующим законодательством.*

[4] - *Статья 56 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве 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 и организации полетов судов"*

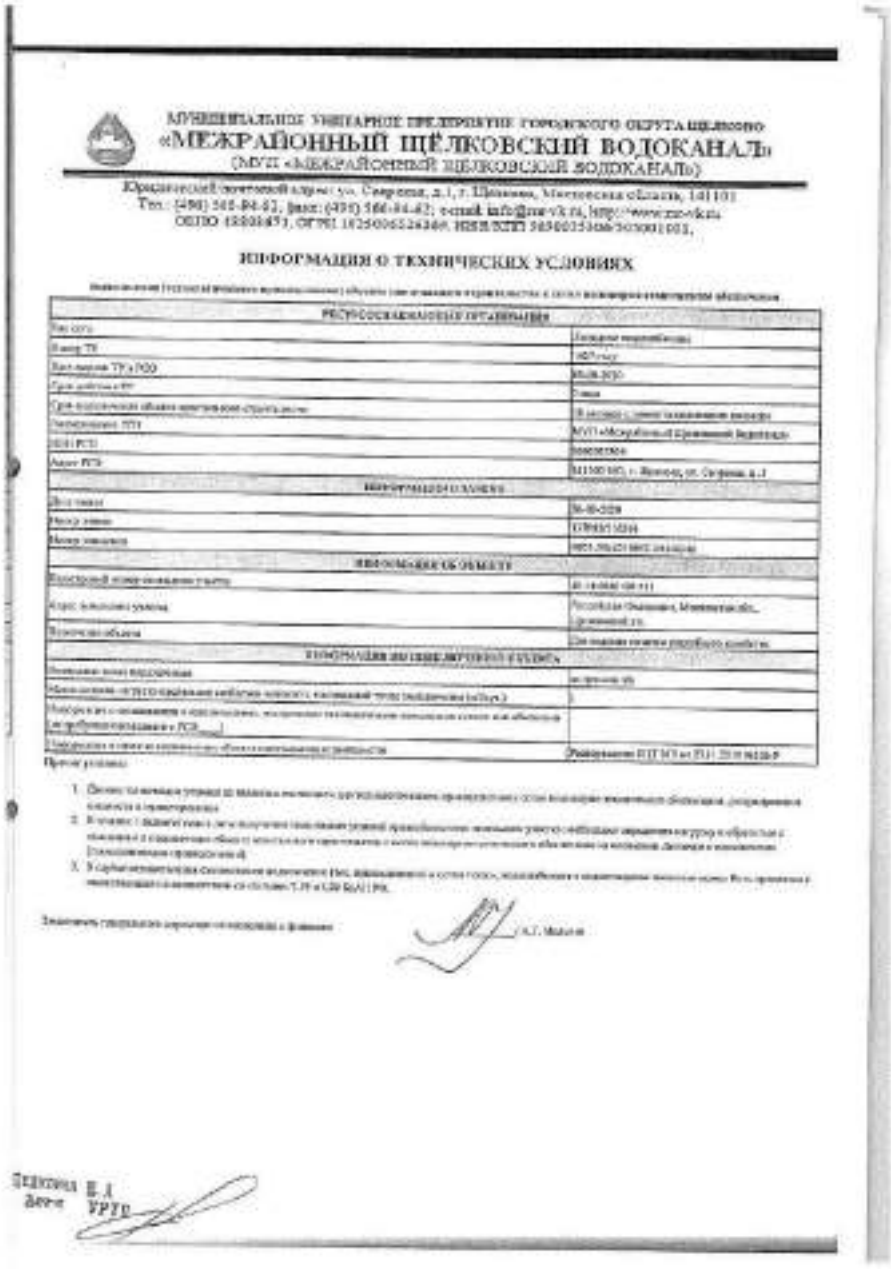
[6] - *Принятого в информационных целях, требования учету при проектировании*

Приложения

«МЕЖРАЙОННЫЙ НИР-ПРОФЕССИЙ ВОДОКАНАЛЬ»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (498) 565-94-62, факс: (498) 565-94-62; e-mail: info@mup-vk.ru, http://www.mup-vk.ru
ОКПО 48980671, ОГРН 1025006526460, ИНН/КПП 5050015046/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Городская водопроводная
Номер ТУ	407/пер
Дата выдачи ТУ и ПОО	05.08.2021
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	В течение 1 (одного) календарного месяца
Наименование ПОО	МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал»
ИНН ПОО	5050015046
Адрес ПОО	141100 МО, г. Щёлково, ул. Сиреневая, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ	
Дата заявки	26-05-2021
Номер заявки	ГИМ(ГС)-1034
Номер заявителя	8(925)-503-1017, 8(916)-[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040108:111
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., г.о. Щелковский, г.п. [illegible]
Назначение объекта	Для индивидуального жилищного строительства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОЙ НАГРУЗКЕ	
Вид водопользования	Хозяйственно-питьевое
Общее количество (объем) подключаемой нагрузки, в том числе: (куб.м/сут.)	1
Информация о планируемом к подключению объекте капитального строительства (его отдельных этапах) (при наличии)	
Информация о сроках и технических условиях подключения объекта капитального строительства	Технические условия подключения (технологического присоединения) от 05.08.2021 № ТУ-50/2021/407/пер

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для проектирования и строительства объекта капитального строительства, разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию.
2. В случае, если в течение 1 (одного) календарного месяца с момента выдачи технических условий правообладатель земельного участка, необходимого для ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, не обратился в организацию с заявкой о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, действие технических условий прекращается.
3. В случае отказа заявителя от подключения объекта капитального строительства, в том числе в связи с [illegible], заявитель обязан в течение [illegible] рабочих дней с момента получения уведомления об отказе от подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения направить в адрес Водоканала уведомление об отказе от подключения.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам — А.Г. Малков

Дедюхина Д.А.
Дирек УРТО

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (498) 565-94-62, факс: (498) 565-94-62; e-mail: info@mup-vk.ru, http://www.mup-vk.ru
ОКПО 48980671, ОГРН 1025006526460, ИНН/КПП 5050015046/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Водопроводная
Номер ТУ	408/пер
Дата выдачи ТУ и ПОО	05.08.2021
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	В течение 1 (одного) календарного месяца
Наименование ПОО	МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал»
ИНН ПОО	5050015046
Адрес ПОО	141100 МО, г. Щёлково, ул. Сиреневая, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ	
Дата заявки	26-05-2021
Номер заявки	ГИМ(ГС)-1042
Номер заявителя	8(903)-[illegible]
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14:0040108:[illegible]
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., г.о. Щелковский, г.п. [illegible]
Назначение объекта	Для индивидуального жилищного строительства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОЙ НАГРУЗКЕ	
Вид водопользования	Хозяйственно-питьевое
Общее количество (объем) подключаемой нагрузки, в том числе: (куб.м/сут.)	1
Информация о планируемом к подключению объекте капитального строительства (его отдельных этапах) (при наличии)	
Информация о сроках и технических условиях подключения объекта капитального строительства	Технические условия подключения (технологического присоединения) от 05.08.2021 № ТУ-50/2021/408/пер

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для проектирования и строительства объекта капитального строительства, разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию.
2. В случае, если в течение 1 (одного) календарного месяца с момента выдачи технических условий правообладатель земельного участка, необходимого для ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, не обратился в организацию с заявкой о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, действие технических условий прекращается.
3. В случае отказа заявителя от подключения объекта капитального строительства, в том числе в связи с [illegible], заявитель обязан в течение [illegible] рабочих дней с момента получения уведомления об отказе от подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения направить в адрес Водоканала уведомление об отказе от подключения.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам — А.Г. Малков

Дедюхина Д.А.
Дирек УРТО

Сведения о технических условиях № 01106 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 N: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. 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://vell.sk/V/4mnin/4POu

16. Объект анализа № 16.

Получено: 28.12.2021

ДОГОВОР № SHO-38
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «28» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эсет» (именуемое в дальнейшем «Продавец»), в лице Генерального директора Мартыновой Ренаты Дмитриевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерлево Эрай Эрнстич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 919990, 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. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе актов сверки: 5260923888@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 900кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040109:612, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, хозяйство д. Кашино, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежит на праве собственности на основании записи в Едином государственном реестре недвижимости от 18 февраля 2010г., выданной Центральным банком РФ) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 08 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эсет» Мартыновой Ренатой Дмитриевной, действующего на основании Устава,

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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 закрытого инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен в подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающего 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, 42 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 понимать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать сделку Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых 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, вытекающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течении 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 использования 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 «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. Закрытого паевого инвестиционного фонда 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,

населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 5004 +- 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:512, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетеркенко Эрик Эрьевич».

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей (0 (ноль) копеек** по следующим реквизитам **Продавца**: р/сч **40701810600000041980** 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 прописанным, не зарегистрированным (не ограниченным) пользованием вплоть в части изложенных не указанных в настоящем Договоре правах третьих лиц, в аренде или под арестом (запрещениях) 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 (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 понимается 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 споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 0 6

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 01 декабря 2020 г. № РЭМ-29443/8857-20117751

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении б/н.о. заявителя – физического лица, наименование заявителя и его основной государственный – юридического лица в случае выдачи 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	*4859731.87*	*2215369.65*
2	*4859737.90*	*2215375.57*
3	*4859717.76*	*2215367.86*
4	*4859712.43*	*2215360.89*

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 из описания утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: *59:14:0040108:932*

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

РФ-50-3-66-0-00-2020-46306	Лист 1 из 15

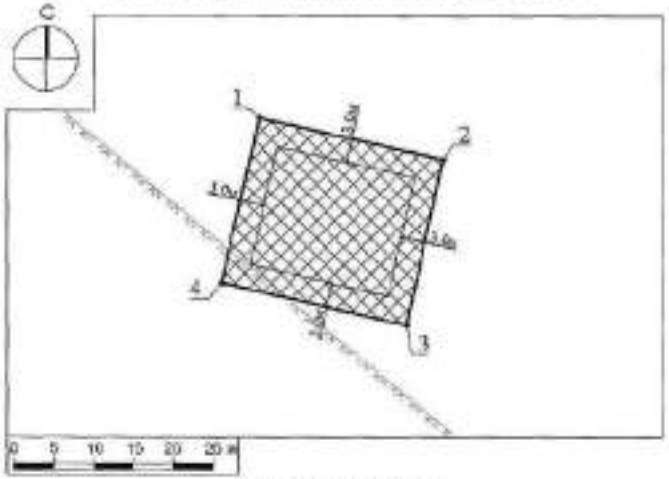
являющегося Арендодателем, ИНН 7718984153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714117, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусин Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тетердинов Эрай Эрлевич, 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. Советская, д.11а, адрес электронной почты для направления документов: *tetr*[illegible]*@mail.ru*, *Тетердинов Эрай Эрлевич*

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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 границы земельного участка
- 0,3м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно нормы разрешенного использования)
- граница зоны сервитута для проезда от проезжей*

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разраб.	Гайдай Д.Н.			Российская Федерация, Московская область, р-н Шатурский, Гаврилов п. (Краснопахинский) земли у. Сельцо, ул. Лесная, 21		
Пров.	Шабанов Ю.В.					
Гл. спец.	Гаврилова С.Р.			Градостроительный план земельного участка	Литера	Лист 1 / Листов 2
				Чертеж градостроительного плана		

РФ-50-3-66-0408-2020-46366 | Лист 2 из 18

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 утвержден проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Департамент по имущественным отношениям по электродам
(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден 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. _____ / *Кокушева И.Ю.* /
(подпись) (расшифровка подписи)

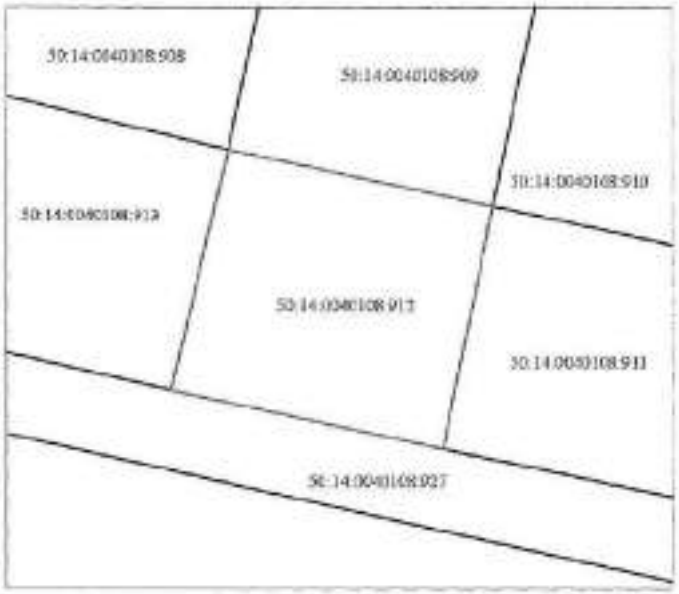
Дата выдачи: 13.11.2020
(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4781D3020001D0C0A37
Владелец: Кокушева Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0408-2020-46366 | Лист 3 из 18

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)



Условные обозначения

границы разрабатываемого участка

границы смежных участков

Изменил	Кол.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Северная п. Красноармейский, южнее р. Кондырь, на поле № 21			
Нач. отд. пр.	Гайдукий Д.Н.						
Нач. отд.	Шарапов Н.В.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Гип. специал.	Тарасенко Е.Н.					3	3
				Официальный лист			

РФ-50-2-60-0-00-2020-0430 | Лист 3 из 18

3. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка издается 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 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.

Изменил	Кол.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Северная п. Красноармейский, южнее р. Кондырь, на поле № 21			
Нач. отд. пр.	Гайдукий Д.Н.						
Нач. отд.	Шарапов Н.В.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Гип. специал.	Тарасенко Е.Н.					3	3
				Чертеж градостроительного плана			

РФ-50-2-60-0-00-2020-0430 | Лист 4 из 18

2. Информация о градостроительном регламенте либо требования к параметрам, 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 основе зоны Ж-2 могут размещаться территории, предназначенные для ведения садоводства и личного 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, определенного в соответствии с федеральным законом органом исполнительной власти, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 608/68-175-ШЩП "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования 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*;
- магазины *4.4*;
- обеспечение внутреннего правопорядка *8.3*;
- историко-культурная деятельность *9.3*;
- земельные участки (территории) общего пользования *12.0*;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- ведение садоводства *13.2*;
- ведение личного подсобного хозяйства *13.1*;
- обеспечение сельскохозяйственного производства *1.18*;
- хранение автотранспорта *2.7.1*;

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

- обеспечение земельной парковки *2.1*;
- обеспечение занятий спортом в помещениях *5.1*;
- площадки для занятий спортом *5.1.3*;
- оборудованные площадки для занятий спортом *5.1.4*;
- обеспечение внутреннего правопорядка *8.3*;
- связь *6.8*;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях *3.9.1*;
- банковская и страховая деятельность *4.5*;
- спорт *5.1*;
- обеспечение природных процессов *9.1*;

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 территорий исторического поселения федерального и регионального значения	Иные ограничения
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м² +/- 100 (5)					
-	-	-	-	56 [2]	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (условное 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.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	600	4 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	600	3 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	1 000	1 эт. – 38,8% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 61,1%	0
4.	Амбулаторное обслуживание	3.4	50	500 000	75%	3
5.	Больничное обслуживание	3.4	200	500 000	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
10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Детские сады	3.1	1 000	300 000	75%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	300 000	75%	3
13.	Обеспечение вооруженных сил	8.1	Не подлежит установлению			
14.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (условное 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	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	200 000	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	60%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1 000	50 000	70%	3
9.	Водные спортивные	11.2	600	1 500	40%	3
10.	Водные виды туризма	11.3	600	1 500	40%	3
11.	Специальное 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 виды транспорта	11.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Спорт	5.1	Не подлежит установлению			
17.	Объекты придорожного сервиса	2.7.1	50(15) [3]	10 000(50) [3]	75(60)%	3(0) [3]
			[3] (Существующие объекты дорожного сервиса, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами городской застройки, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

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 предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, допустимых в которых в соответствии с которыми устанавливаются вспомогательные виды разрешенного использования.

Минимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории рассматриваемой зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению охранной и открытых автостоянок; требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, рассматриваемых и устанавливаемых градостроительного проектирования.

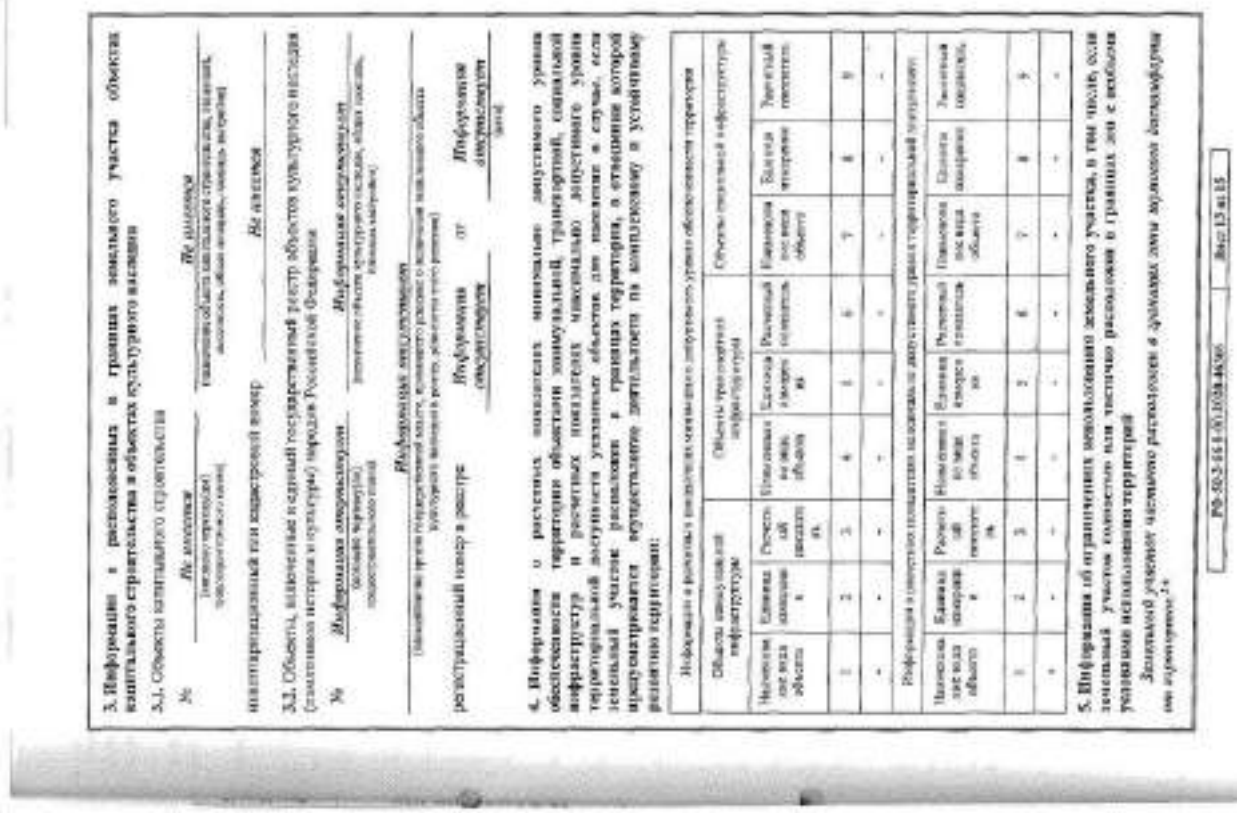
Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаражей) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к количеству, 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:

Границы описания земельного участка в виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, устанавливающего новое условие 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 объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

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	Зонирование особо охраняемой природной территории (зон)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объекта 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



3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____ № записи _____
(номер по порядку) (наименование объекта капитального строительства, назначение, количество этажей, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер _____ № записи _____

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ _____ Информация отсутствует
(наименование объекта культурного наследия, адрес местонахождения)

Информация отсутствует
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта в реестр)

реестровый 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	Значение показателя	Наименование вида объекта	Единица измерения	Значение показателя
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о нормативах градостроительного проектирования:											
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Значение показателя			
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

(вид ограничения) 1*

РФ-50-3-66-0-00-2024-0000		Лист 15 из 15

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[1] Соответственно, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[2]

Земельный участок частично расположен в пределах прибрежных территорий водоемов: Чашинский, Черное. Согласовать размещение объектов капитального строительства с ограничениями с действующим законодательством.[3]*

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 горного санитарного регламента	-	-	-
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Прибрежная территория водоема Чашинский	-	-	-
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. № 718/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Шаховская, 50:14:0046108

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
-	-	-

* - Красные линии установлены в документации по планировке территории (проекте планировки) правового комплекса Шаховского городского округа Шаховской, утвержденной решением Совета депутатов Шаховского муниципального района Московской области от 30.12.2017 г. № 180/50-173-ОЗ "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Шаховская Шаховского муниципального района Московской области".

[1] - Протяженность водоохранной зоны составляет 200 метровых зон.

[2] - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.10.2020 г. № 99/2020/302903-1270540.

[3] - Ст. 33 Федерального закона от 25.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

[4] - Постановление Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 г. № 141-83 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования прибрежных территорий в сельскохозяйственной зоне".

[5] - Проектом не предусматривается вынос земельных участков из границ населенных пунктов.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложения

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 566-64-62, факс: (495) 566-84-82, e-mail: mfv@mo-vk.ru, http://www.mo-vk.ru
ОКПО 48880671, ОГРН 1025005328268, ИНН/КПП 5050025316/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Водоснабжение
Центр ТУ	
Зона подачи ТУ в ЩО	
Срок действия ТУ	
Срок подключения объекта капитального строительства	
Наименование ЦОД	
ИНН ЦОД	
Адрес ЦОД	
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата подачи	
Вх.№ заявки	
Эл.№ заявки	
ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ТУ/ПУТИ	
Предполагаемая точка подключения	
Адрес земельного участка	
Назначение объекта	
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
Планируемый объем подключения	
Иные условия подключения (выбираем, указываем в зависимости от типа предлагаемой услуги)	
Информация о согласовании с органом власти, владеющим земельным участком для объектов (в т.ч. требуется согласование с ЩО ...)	
Информация о том, что подключение объекта капитального строительства	Распоряжение КУГИ МО от 21.11.2005 №2147

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для получения разрешительной документации и носят исключительно информационный характер, определяющие возможность и ориентировочные
2. В течение 1 (одного) года с даты выдачи технических условий при обращении заявителя с целью получения разрешения на подключение объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения заявитель должен обратиться в ЩО с заявкой и полным комплектом документов.
3. В случае отсутствия технической возможности подключения (технологического присоединения) в сроки, установленные в настоящих технических условиях, плата за подключение (технологическое присоединение) возвращается заявителю в соответствии с пунктами 15, 19 и 16 Правил ...

Заявитель ознакомлен, претензий по выданным условиям не имеет

А.Р. Мошков

Директор МУП «УРТК» Е.А. Дёмина

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплосеть»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенных: Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.
Вблизи участка расположение ПС Соколовская ,
принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 6,29 МВА.
II. Максимальная нагрузка: 6,29 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. 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 100 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, а 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://vat.ok/V/zhilishnyi/0a

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)
Юридический и почтовый адрес: ул. Свирская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (498) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mvk.ru; http://www.mvk.ru
ОКПО 40869471, ОГРН 1025005526269, ИНН/КПП 5019005305/501901001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

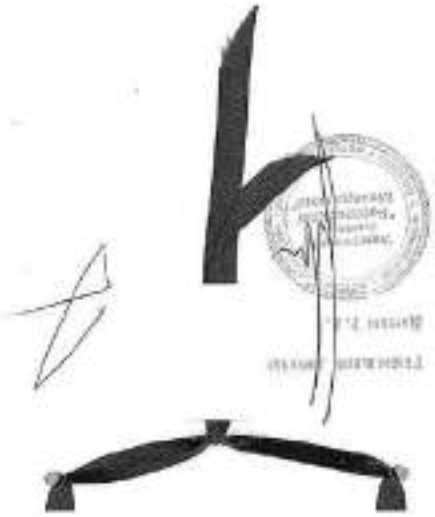
1) СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ	
Тип сети	
Объект ТП	
Тип объекта ТП и РЗО	
Срок службы ТП	
Срок эксплуатации объекта электросетевого хозяйства	
Балансодержатель РЗО	
Объект РЗО	
Адрес РЗО	
2) ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
№ заявки	
Дата заявки	
Вид подключения	
3) ЗАЯВИТЕЛЬ	
Контактный номер заявителя	
Адрес подключения	
Заявитель объекта	
4) ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОЙ МОЩНОСТИ	
Заявленная мощность подключения	
Максимальная мощность подключения (мощность с нарастанием)	
Информация о заявленной и утвержденной мощности на земельном участке	
Для трёхфазных заявителей с РЗО:	
Дополнительная информация	
Время отключения	

1. Данные технические условия являются основанием для технического присоединения к сетям нашего предприятия объектов, построенных на земельном участке.
2. В случае Вашего отказа от данных технических условий просим письменно уведомить нас. Необходимо оформить доверенность с правом подписания Актов технического присоединения и актов разграничения балансовой принадлежности.
3. В случае нарушения технических условий, Вы несете ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Заместитель генерального директора по техническим вопросам — А.Г. Мошков

Главный инженер — Ю. А. [illegible]
УРТО

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

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 «Резерв Эссет Менеджмент» (сведения об осуществлении деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданные 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 Тетерлевко 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. Свободная, д.11а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 926955285O@ex1.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 500 кв.м +/- 61, кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северо-з. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, входящим 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 2021г.

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 праву собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) иное.

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 пункт 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 (продажа, сдача, услуга, дача, 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 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, кроме 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 иметь участием ООО УК «РЭМ».

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 соглашению Сторон Объект продается за вышеуказанную 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 Тетерлевко 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. Свободная, д.11а. Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сведения об осуществлении деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданные 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 7715784155, КПП 772501001, ОГРН 1097746784317, р/сч 40701810650000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000008823).

Сумма аккредитива – **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестидесяти) 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:

оригинала Договора купли-продажи земельного участка № SHO-39 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+ - 61кв.м, кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северо-з. 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 Тетерлевко Эрием Эрьевичем**, 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: категория земель: земли

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 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». Убытки 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 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. 27, 40, 42, 48 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 **Стороны** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренные 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 о 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, год, 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 Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 (марта 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) или управляющим 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, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетерденко Эрвей Эрьевич и.

Под исполнением надлежащим 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 использованию 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 арестованным, не запрещенным, не обремененным (не ограниченным) договорных обязательств в числе никем не указанным в настоящем Договоре правами третьих лиц, в аренде 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, определенном 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 произведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** уплатить 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 споров путем переговоров, все споры, разногласия или

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 286

Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-66-0-00-2020-46362

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № РВЭ-2344218857-29147982

(реквизиты письменного заявления правообладателя земельного участка, номер и дата выдачи градостроительного плана в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и указание Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица в случае 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	4598771.42	2215216.78
2	4598771.87	2215249.65
3	4598751.43	2215244.99
4	4598751.69	2215213.81

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 — *50:14:0040105:911*

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

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, этажи 5б, ИНН 7716784153, КПП 771501001, ОГРН 1097746034317, р/сч 40702810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марушко Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марушко Роман Дмитриевич

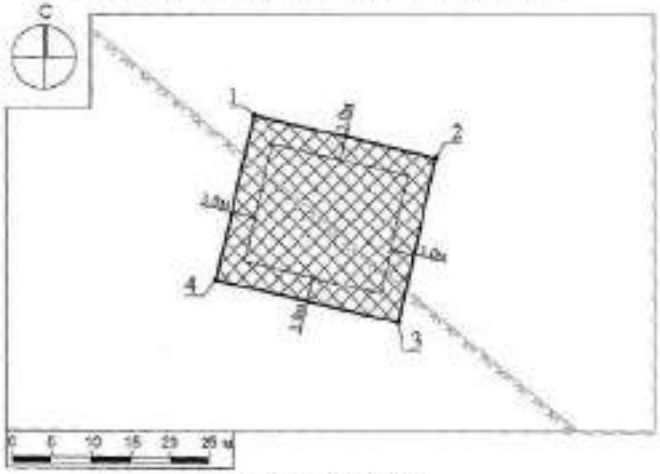
Покупатель: Гражданин РФ Тенедиево Эрик Эрикович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4610 915920, выдан ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 06.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265972880@mail.ru

Тенедиево Эрик Эрикович

5

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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

0,0 м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

граница зоны санитарного дискомфорта от аэропорта*

Изм.	Кол.	Подпись	Дата	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. Шатковский, Собственник: г. Красноармейский, квартал 36, земельный участок 39	
Разраб.	Гайдаш Д.Н.			Градостроительный план земельного участка	Стадия: П; Лист: 1; Листов: 2
Пров.	Дубовик Г.В.				
Гл.спец.	Гаврилов С.Г.			Чертеж градостроительного плана	

РФ-52-2-66-0-00-2020-0036 | Лист 2 из 15

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., наименование уполномоченного органа, наименование органа)

М.П. _____ / *Кокшова И.Ю.* /
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 13.10.2020
(ДД.ММ.ГГГГ)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4791D202000C00030A37
Владелец: Кокшова Ирина Юлиевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-52-2-66-0-00-2020-0036 | Лист 2 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)

Условные обозначения

граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Гайдаков Д.Н.				
Пров.	Дубинин А.В.				
Гип. инж.	Чуланов Ш.Г.				

Российская Федерация, Калужская область, р-н Жуковский, Габовское с. п., Кремлевский, жилая з., Клишино, кв. план № 21

Градостроительный лист земельного участка	Стадия	Лист	Листов
		2	3
Ситуационный план			

ГИП-50-3-66-0-00-2020-46163 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 "Мособлгеопроект".
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. № 1043/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, размещению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта из расчетов 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 выполнить 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.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Гайдаков Д.Н.				
Пров.	Дубинин А.В.				
Гип. инж.	Чуланов Ш.Г.				

Российская Федерация, Московская область, р-н Жуковский, Габовское с. п., Кремлевский, жилая з., Клишино, кв. план № 21

Градостроительный лист земельного участка	Стадия	Лист	Листов
		3	3
Чертеж градостроительного плана			

ГИП-50-3-66-0-00-2020-46163 Лист 3 из 15

- *ведение садоводства 13.2;*
- *ведение дачного хозяйства 13.3;*
- *социальное обслуживание 3.2;*
- *магазины 4.4;*
- *общественные питания 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.*

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 - зоне 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.

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, определенного 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. № 660/68-192-ПГА "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 территорий общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *амбулаторно-поликлиническое 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;*

2.3. Предельно (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устанавливаемые 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					
-	-	-	-	Ж-1	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельного участка (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			мин	макс		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	600	1 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	600	1 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	1 000	1 эт. – 35,8% 2 эт. – 30,5% 3 эт. – 44,1%	0
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	50	500 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 500 000	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	70%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	70%	3
10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	50 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	500 000	70%	3
13.	Обеспечение вооруженных сил	8.1	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 земельного участка (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			мин	макс		
1.	Оказание услуг связи	3.2.3	30 000	1 000 000	30%	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 внутреннего правопорядка в области водопользования и связанных с ней объектов	8.9.1	500	20 000	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.	Обеспечение авиаперевозок	4.9	1 000	20 000	70%	3
9.	Водные объекты	11.3	600	1 500	60%	3
10.	Водные виды пользования	11.4	600	1 500	60%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	300	10 000	30%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	15 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. – 65% 2 эт. – 35% 3 эт. – 45%	3
15.	Водные перевозки	11.1	600	1 500	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	30(15)*	50 000(30)*	75(100)%	0(1)*
			*- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта физлиц, стоянки общ.пользования с целью обслуживания органов местного самоуправления, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан)			

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 предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, допустимыми к совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории указанной зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования к параметрам по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, определяемым в параметрах к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаражей, навесов основных строений) со стороны улиц и проездов.

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 5 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к вспомогательного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Возможность регулирующего использования 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
-	-	-	-	-	-	-	-

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:

Признаки описания земельного участка в 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 (зон)							
			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	Максимально возможный 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

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства:

№ _____ Не имеется
(номер по порядку) (описание объекта капитального строительства, его местоположение, общая площадь, основные характеристики)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ _____ Не имеется
(номер по порядку) (наименование объекта, его местоположение, иные данные)

Информация актуализирована

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия, реквизиты такого решения)

регистрационный номер в реестре _____ Информация актуализирована от _____ Информация актуализирована
(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	
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	
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 частично расположен в границах зоны затопления паводком 1% обеспеченности.

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] - Границы земельного участка в которых находится более подробный перечень координат характерных точек Шатово-Шатовского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Шатовского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 660/68-1/ЗАПИСЬ "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Шатово Шатовского муниципального района Московской области".

[2] - Предельное количество этажей или иные ограничения параметров зданий.

[3] - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. №КУВИ-001/2020-21719884.

[4] - Ст. 30 Водного кодекса от 20.12.2006 г. № 165-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

[5] - Федеральный закон Российской Федерации от 01.05.2017 г. № 281-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка утверждения и использования геодезической и картографической основы в некоторых случаях".

[6] - Приводится в информационных целях, подается уточу при проектировании.

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[3] Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускаются при наличии положительного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[4]

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Чернево.[5] Согласование 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 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
Зона ограниченного использования территории	-	-	-
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чернево	-	-	-

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 строительного и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Шатово, 50:14:0040108

9. Информация в технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем инженерной 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"

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложения

«МЕЖРАЙОННЫЙ ПЛАКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 566-94-61, факс: (495) 566-94-62; e-mail: mup@mvk-sh.ru, http://www.mvk-sh.ru
ОКПО 48803071, ОГРН 1025005326269, ИНН/КПП 5050023506/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип ссуд	Холодное водоснабжение
Номер ТУ	1423 тип
Дата выдачи ТУ и РСО	30-10-2009
Срок действия ТУ	2 года
Существующие объекты капитального строительства	Не имеется в наличии выписки на объект
Диспетчерская РСО	МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал»
тел РСО	5650036
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1
ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	
Дата выдачи	30-10-2009
Номер земельного участка	50:15:0010201:1201
Адрес земельного участка	РФ, 141143, МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:15:0010201:1201
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., г.Щелково, д.1
Назначение объекта	Для жилого дома с встроенно-нежилыми помещениями
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА	
Возможность подключения	не гарантирует
Максимальная нагрузка, дополнительно необходимая мощность в границах земельного участка (м3/сут.)	1
Информация о согласовании с эксплуатирующими водопроводно-канализационного хозяйства сетями и сооружениями (для подключения к РСО ....)	
Информация о выдаче технических условий объекта капитального строительства	Выполнено в МБУ МО от 27.11.2014 №2264

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для государственной регистрации права собственности и иных имущественных и обязательств, устанавливаемых действующим законодательством.
2. В случае (Сдачи) ввода в эксплуатацию жилого дома, принадлежащего на праве собственности (иных вещных правах) Заявителю, Заявитель обязан в течение 10 дней с момента подписания Акта о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае предоставления земельного участка для строительства иным лицам, изложенные в настоящих условиях могут быть изменены в соответствии с действующим законодательством.

Заместитель генерального директора по развитию и инвестициям — А.С. Иванов

Дежкина Е.А.
24.04 17:18

Дежкина Е.А.
24.04 17:18

Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенного: 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 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. 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), который 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://vrn.ab300.ru/vrn/0/u

ООО "Центр оценки инвестиций"

18. Объект анализа № 18.

ДОГОВОР № ЯВО-13
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «03» 08 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» (сокращенное фирменное наименование: ООО УК «Резерв Эсет Менеджмент»), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1145074000000, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц: 11 февраля 2014 г., выдана Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Балашиха Московской области, зарегистрированное ФСФР России 08 ноября 2011 года за № 2277), под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент», действующего на основании Устава, в лице Генерального директора Мурсеева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочаников Андрей Аркадьевич, дата рождения: 10.06.1970 г., место рождения: пос. Белино г. Калининград Московская обл., паспорт: серия: 4614 775123, выдан: Отделением в городском округе Щёлковский Московской области УФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-025, зарегистрирован: зарегистрирован: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. А.И. Соснина, д.7Л, кв.8, адрес электронной почты для направления документов и иных сведений: [redacted], 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 Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене согласно нижеследующему Соглашению

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500 +/- 8кв.м., кадастровый номер: 50:14:0060108:894, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, деревня п. Красный, ул. Новая, дом № 21, именуемый далее – «Объект», принадлежащий на праве собственности Продавцу, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав и Сервитутов государственной регистрации в отношении Объекта сделок залога, доверительного управления.

Интересы Продавца гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет отсутствовать какое-либо обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и права собственности Посетители на Объект не будет принадлежать (обременен) им.

1.2. Объект продается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты 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 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 днем подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, дарить, иным образом отчуждать) приобретаемым в соответствии с настоящим Договором Объектом до момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю.

1.6. Покупатель удовлетворен состоянием Объекта, установленным путем его осмотра

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

...дар неотчуждаемых способов, на будущем полигоне, с целью заключения и исполнения условий Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

3.9. Приложения к настоящему Договору, и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

4. 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 № 21-000-1-45070 от 5 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) ДУ. Закрытый паевой инвестиционный фонд 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 26, ИНН 7713784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746671417, р/сч 40701810500000031988 в банке ТТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810300000000823, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Бочаковский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Беспево 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 кредитных типа: kpa_bosa@mail.ru

...права собственности на Объект к **Покупателю**. **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется возместить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить документально этим убытки в полном объеме.

Для уклонения Стороны занимают случай, когда любая из сторон не предпринимает никаких от, ее 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 днем 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 заключения, 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». Убыток выступка 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, осуществляется 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 выдаётся – **Продавцу**, один экземпляр - **Покупателю** и один экземпляр для предоставления в орган правоустанавливающих документов в орган регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подается 2 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остается 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 сделаны 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 понимать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Стороны** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном 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 своих новых адресах и реквизитах, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такого события.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписывая 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 электронной почты, контактный телефон, контактная почтовая почта), с правом осуществления действий указанных 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

Приложение на 1 листе

Межевой план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 0 7

Графический план земельного участка подготовлен по заданию

заказчика ООО "Ресурс Эстейт Менеджмент"

от 10 сентября 2020 г. № 9961/2020/7857-30144138

Местоположение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(наименование района или населенного пункта)

(элемент)

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	4992537	2196852,39
2	4992558	2196874,14
3	4992681	2196824,48
4	4992646	2196666,83

Кадастровый номер земельного участка (или кадастровые номера земельных участков, из которых в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела образуется земельный участок) (при наличии) 50:14:0040108:884

Площадь земельного участка 569 кв. м

Информация о расположении в границах земельного участка объекта капитального строительства

(Условный кадастровый номер объекта капитального строительства)

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

(Реквизиты утвержденного проекта планировки территории)

Кадастровый инженер

Мягков В.Д.

(подпись)

(Фамилия, инициалы)

РФ-50-3-66-0-00-2020-4630

Лист 1 из 15

19. Объект анализа № 19.

ДОГОВОР № SHO-14
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «28» 02 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» (далее по тексту Договора – «Управляющая компания»), осуществляющее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами (лицензия № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Федеральной службой по финансовым рынкам (ФСФР России) (ОГРН 1027700425444), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», действующее от имени и за счет Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альпийский» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Альпийский» зарегистрированы ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерлевин Эрик Эрикович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Шатура Московской обл., паспорт: 6321 [illegible] выдан ТП МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Шатура, ул. Советская, д.15, корп. [illegible], кв. [illegible], 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 Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения садоводства, для жилого дачного строительства, общая площадь: 500 (пятьсот) кв.м., кадастровый номер: 50:34:0040103:934, расположенный по адресу: Московская область, Шатурский р-н, сельское поселение [illegible], деревня [illegible], ул. Сосновая, уч. 31, принадлежащий Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 ноября 2020г. (далее – «Земельный участок»);

– расположенный на Земельном участке жилой дом, общая площадь: 50 (пятьдесят) кв.м., количество этажей: 1 (один), в том числе подземных этажей: 0 (ноль), материал наружных стен: деревянные, год завершения строительства: 2020, принадлежащий Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 ноября 2020г.

(далее совместно именуемые «Земельный участок» и «Жилой дом» – «Объект»).

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 ноября 2020г.

1.3. Земельный участок и Жилой дом принадлежат Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 ноября 2020г.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Московской области (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области) для государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

Моментом перехода права собственности на Объект считается дата поступления данных об этом в Единый государственный реестр недвижимости.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться Объектом, устанавливать на него обременения, совершать иные действия, ограничивающие права Продавца, до момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

1.6. Покупатель удостоверяет, что ему известны все существенные условия Договора, и не имеет претензий к качеству приобретаемого Объекта.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Стоимость Земельного участка составляет 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

2.2. Оплата Покупателем Земельного участка производится в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 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 права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем подписания Сторонами Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту (Акту приема-передачи), подписанному Сторонами (не ранее, чем через 3 (три) дня, но не позднее, чем через 5 (пять) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю), при условии полной оплаты Покупателем стоимости Земельного участка, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Принять Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.2. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем подписания Сторонами Акта Объекта.

3.2.3. Оплатить Земельный участок в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.4. Своевременно и в полном объеме выполнять все требования, вытекающие из настоящего Договора и законодательства Российской Федерации.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы просроченного платежа 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, обязана

убытки в полном объеме.

По усмотрению Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от [illegible] действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в **Покупателя** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за днем подписания Передаточного Акта Объекта.

3.3 **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 «РЭИ» 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». Условия неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым 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 одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав по территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию и орган регистрации прав на территории Московской области является 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, заменяет 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 соблюдением ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 41, 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 Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, год, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес регистрации 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 неавтоматизированными способами, на бумажных носителях, 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 Эссет Менеджмент Солюшнз» по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 3 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 7718784133, КПП 772501001, ОГРН 1097746734317, р/сч 40701810900000001981 в Банк ПТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Харитова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Тетерников Эрий Эрьевич, дата рождения 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 919201, 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. Сиреневая, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе носящих характер оферты: 926912[illegible]@mail.ru

Графический план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 0 6 - 0 0 - 2 0 1 2 0 - 4 6 3 8 9

Местоположение земельного участка

Московская область

Описание границ земельного участка

Обозначение поворотных точек	Перечень координат поворотных точек в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости	
	X	Y
1	4693634.49	2219974.47
2	4693624.37	2219993.89
3	4693553.49	2219966.49
4	4693564.59	2219947.11

Площадь земельного участка

719 кв. м

Информация о границах земельного участка, образованного из земельного участка (земельных участков)

Информация о границах земельного участка, в отношении которого утвержден проект межевания территории

Информация о границах земельного участка, образованного в результате перераспределения земельного участка и земель (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Приложение на отдельном листе

Лист 1 из 5

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 Едином государственном реестре недвижимости имеются следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
15 сентября 2021г.			
Кадастровый номер:	50:14:0060106:693		
Ранее присвоенный номер:	50:14:0060106		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2021		
Иные кадастровые номера объекта:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Шатурский, Совхоз им. Крупской, земельный участок 21		
Площадь:	1200 +/- 113		
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 гражданами садоводства		
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 "Тезаурус Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Специальный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тезаурус Эссет 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 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
15 сентября 2021г.			
Кадастровый номер:	50:14:0060106:693		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Специальный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тезаурус Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0060106:693-50/078/2021-1 15.09.2021 17:21:27
3	Документ-основание:	3.1	Решение, № СЕК-01/1, Выдан 30.04.2021 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2019 Договор купли-продажи, Выдан 11.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0060106:693-50/158/2020-2
	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 "Тезаурус Эссет Менеджмент", ИНН: 7710784153, ОГРН: 1097746730137
	основание государственной регистрации:		Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Специальный". Выдан 28.10.2015

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3 / Всего разделов: 3 / Всего листов выписки: 4
13 сентября 2024г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:893
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: отсутствует
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: отсутствуют

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

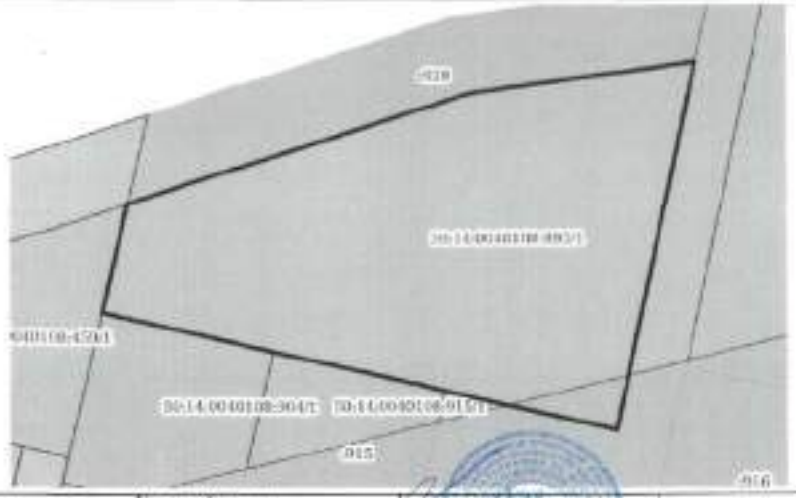
Раздел 3 Лист 4

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

Сведения местоположении земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3 / Всего разделов: 3 / Всего листов выписки: 4
13 сентября 2024г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:893

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1 / Всего разделов: 3 / Всего листов выписки: 5
5 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:11:0040108:414
Номер кадастрового квартала:	50:11:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Спасское с., Красногвардейская, земельный участок 2/2
Площадь, м2:	1871 +/- 91
Кадастровая стоимость, руб:	1414000.00
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Устрелова Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7743784155

Главный специалист-эксперт	подпись	Ф.И.О.

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: 3 / Всего листов выписки: 4
5 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:11:0040108:414

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 50:11:0040108:414-50/156/2020-1, 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, №1/19/ОУК/3, Выдан 10.01.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.04.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2017
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 Вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:11:0040108:414-50/156/2020-2
	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 "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7743784155, ОГРН: 1067746714213
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2013

Главный специалист-эксперт	подпись	Ф.И.О.

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0060103:915		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществленном государственной регистрации сделке, праве, ограничении права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

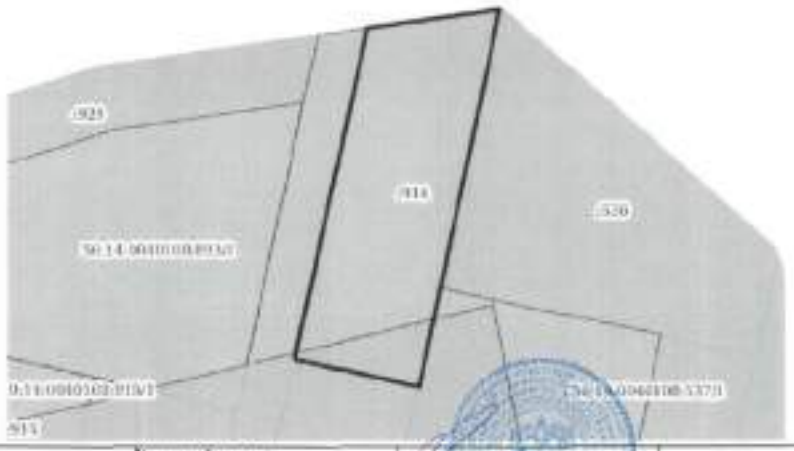
Раздел 3 Лист 4

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

Сведения о местоположении земельного участка

Земельный участок			
Лист №4 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0060103:915		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	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 Едином государственном реестре недвижимости имеются следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0000000:0000		
Номер кадастрового квартала:	50:14:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.08.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Северное с/п, деревня Колпаки, земельный участок № 21		
Площадь, м²:	4439 +/- 189		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
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:	Карасева Марина Владимировна (представитель правообладателя) Группа Сведения: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" ДЛЯ: Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7719784113		

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			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0000000:0000		

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 50:14:0000000:0000-50/150/2020-1 11.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № СЭХ-0013, Выдан 11.04.2020 Соглашение о доверительном управлении, Выдан 22.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Ограничение прочтения
	дата государственной регистрации:		15.08.2003 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0000000:0000-50/150/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", 10101 7719784113, СЕТЕ 10177467345127
	основание государственной регистрации:		Приказ уполномоченного управления в Закрытом паевом инвестиционном фонде "Сельскохозяйственный". Выдан 29.09.2015

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0060108:827		

4	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	сведения отсутствуют
5	Сведения об осуществленной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	сведения отсутствуют

М.П.

Раздел 3 Лист 4

Лист №3 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0060108:827		

План (чертеж, схема) земельного участка

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: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040110:629		
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040110		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, г.Старшее г. Краснознаменский, северо-восточная часть, 21		
Площадь +/-:	747 +/- 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:	Юрасова Марина Михайловна (представитель собственника), Правообладатель 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", ИНН: 7718784103.		

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 № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040110:629		

№			
3	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
5	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	5.1	Общая долевая собственность 50:14:0040110:629-50/156/2020-1 15.09.2020 17:21:27
6	Документы-основания:	6.1	Решение, 36-СЭД-0117, Выдан 10.09.2020 Соглашение о результатах оценки кадастровой стоимости, Выдан 21.09.2012 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
8	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	8.1 Вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	Номер государственной регистрации:		50:14:0040110:629-50/156/2020-2
	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 "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784103, ОГРН: 5107746054117
	Основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 21.10.2011

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2024г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040103:83		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
7	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

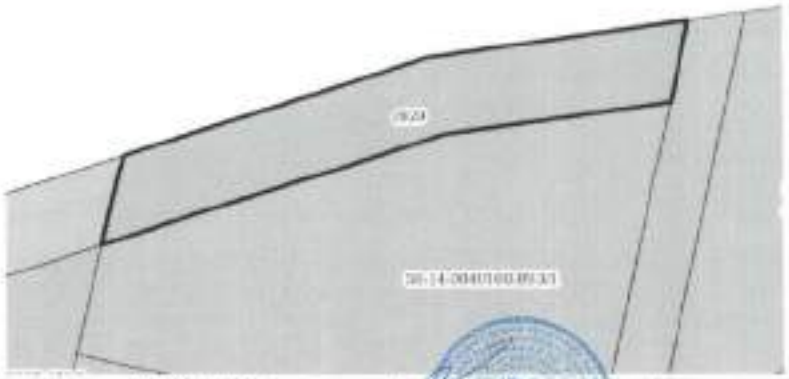
Раздел 3 Лист 4

Основание: 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
17 сентября 2024г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040103:83		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

должность уполномоченного должностного лица	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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций (выписка от 4 июля 2017 года за № 3002)

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 КЫЛИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002
(данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональной переподготовке)

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 (Должность уполномоченного лица) Е.В. Петровская (Ф.И.О.)

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21 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 20 21 г. № 209

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

016690 - КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 219005-035-000196 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 40701810238060104035 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чудмаков 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 действием (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 наступлении 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 к 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: **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 недействительным. 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 сроки, указанные в 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, которое 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. 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» 26-04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности и специальных финансовых рисков

О.А.Миронова

МП

По экземпляру Договора страхования № 02-15-2[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 Страхователя 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 40701810238160104005 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. Луценко
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 к 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 нача-

	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, происшедшие 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 включается: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое 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 оказочных 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, приоритетную 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.Бливиной.
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.Г.Ордынец

М.П.

По основанию Доверенности №02-15/519/20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 320 (Триста двадцать) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко