Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/25-437

от 27 мая 2025 года

Оценка справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, площадь 1 049 +/- 11 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелково, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:1100, входящего 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:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта оценки 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 437 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	27 мая 2025 г.
Дата составления отчета:	27 мая 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	11
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.11. Методология определения справедливой стоимости	12
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	27
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	27
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	28
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка недвижимости	28
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	92
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	92
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	94
5.1. Общие положения	94
5.2. Основные понятия оценки	94
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	95
5.4. Согласование результатов оценки	102
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	103
6.1. Выбор подходов и методов оценки	103
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	105
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	136
6.4. Согласование результатов оценки	136
VII. ВЫВОДЫ	137
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	138
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	139
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	201
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	388

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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»
госпоже Борзовой Е.В.

«27» мая 2025 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 437 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 земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, площадь 1 049 +/- 11 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелково, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:1100, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Оценка проведена по состоянию на 27 мая 2025 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 об оценке 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) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (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 земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, площадь 1 049 +/- 11 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелково, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:1100, входящего 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:

550 000
(Пятьсот пятьдесят тысяч)
рублей

Примечание: стоимость объекта 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. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 437 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

Объектом оценки является земельный участок, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Характеристики земельного участка, который является объектом оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристики земельного участка, который является объектом оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб., без НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, площадь 1 049 +/- 11 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелково, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:1100	электричество по границе (нет)	466 000

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

Права на объект 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».

Ограничения и обременения прав на объект оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объект оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:14:0040108:1100	есть	отсутствует	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объект оценки не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 27.05.2025 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 27.05.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

Стоимость объекта оценки определяется без учета объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), находящихся на оцениваемом земельном участке (при наличии таковых), т.е. оцениваемый земельный участок оценивается как свободный (незастроенный).

7. Ограничения оценки.

- 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 оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- 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 объекта 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 целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, 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 объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта 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 объекта.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, 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 оценочную компанию 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 оценочной компании 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 объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету 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 от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

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» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 240005-035-000158 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации 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 саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. 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»
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) 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 (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цель оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. 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)».

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

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

Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

1. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.).

В связи с тем, что объект (объекты) оценки не относится (относятся) к понятию «объекты культурного наследия», то в рамках настоящего отчета указанные методические рекомендации не использовались.

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

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

- 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 объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- 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. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 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, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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 проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях 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 объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемый земельный участок имеет следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
  - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
  - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для личного подсобного хозяйства;
  - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемом земельном участке не произошло - коммуникаций нет (электричество по границе);
  - оцениваемый земельный участок не застроен, на нём отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
  - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта (объектов) оценки для освоения в целях вида разрешенного использования не выявлено;
  - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как удовлетворительное – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:14:0040108:1100	1 049 +/- 11	не применяется	550 000	не использовался	550 000

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

Примечание: стоимость объекта 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 полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 3), 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

При составлении отчета оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, 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.

1.11. Методология определения справедливой стоимости

Процесс оценки (федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)):

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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 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.

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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

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.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	представлены в Приложении 3 настоящего отчета	копия
2	Договора купли продажи земельных участков	представлены в Приложении 1 настоящего отчета	копии

Источник: 1. Данные заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложениях 1 и 3 к настоящему отчету.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, площадь 1 049 +/- 11 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелково, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:1100, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок входит в состав активов 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 ранее в табл. 1.

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 (объекты) 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.

Объект оценки имеет обременения в виде *доверительного управления*.

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

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 соответствии 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 объекта (объектов) оценки учитывается право собственности на объект (объекты) оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным 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. 6 «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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога, ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

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. 3.

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 2.2. 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. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.8.

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:

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

- 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 номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Примечание
1	50:14:0040108:1100	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства	неликвидный (вспомогательный) участок, предназначенный для устройства внутренних проездов и дорог

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками областного центра – 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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

(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»);

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселок 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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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.

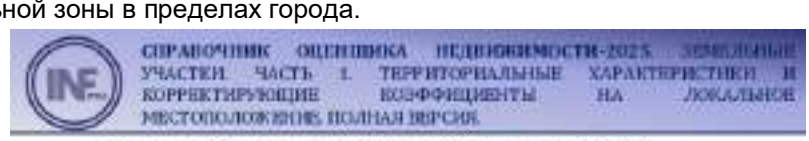


Таблица 9. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

Типовые зоны в пределах города		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 он есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными сооружениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX веков (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 и отличен от любой другой зоны	I

15461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Типовые зоны в пределах города		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 (центры административного района быть не может. Обычно, характеризуются 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

15461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Таблица 9. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города		код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие 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, моллы 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

15461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Типовые зоны в пределах города		код
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

Таблица 9. Окончание

Типовые зоны в пределах города		код
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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта
1	50:14:0040108:1100	Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелково, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 (Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная)

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

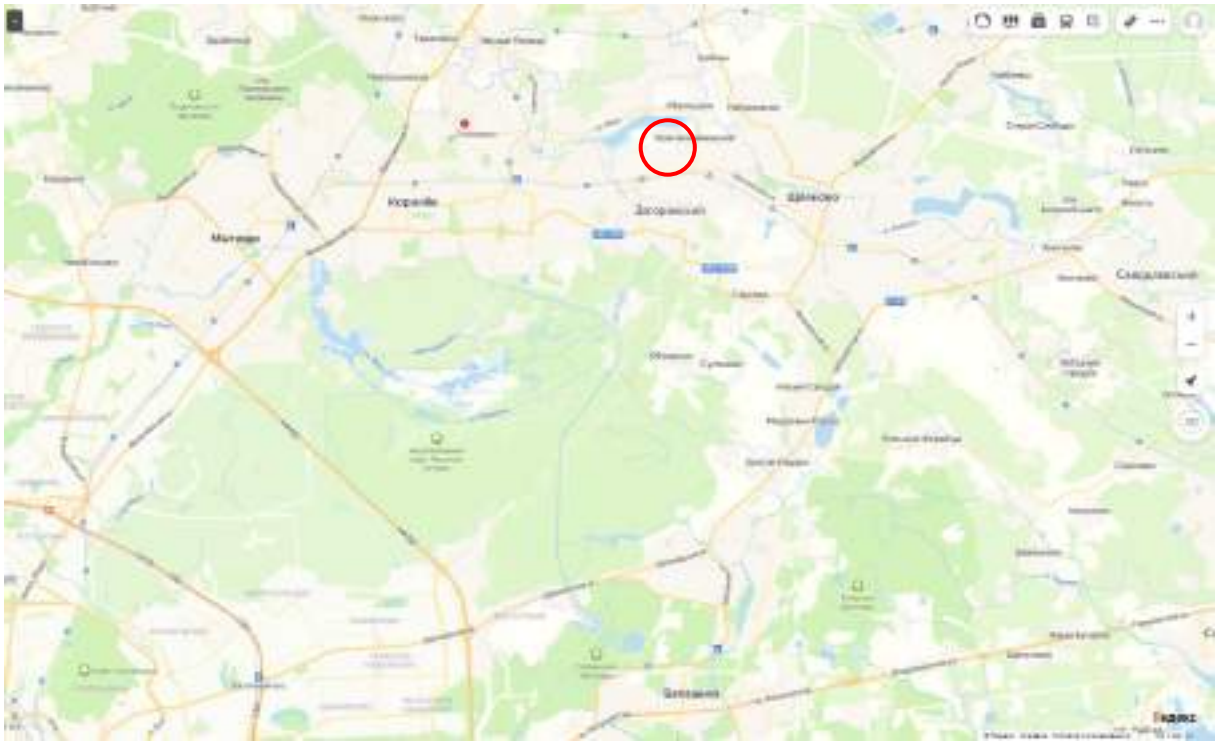


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

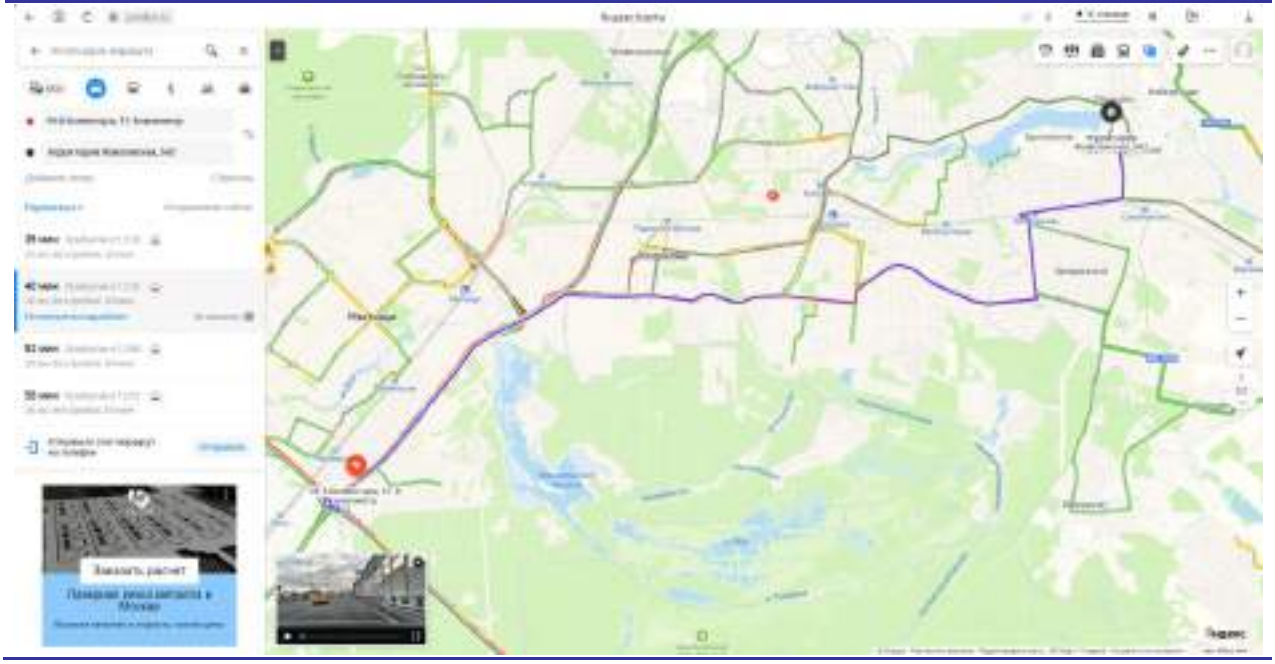
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
50:14:0040108:1100	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	20 км по Ярославскому шоссе
Подтверждение информации			

Кадастровый номер	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. 3.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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 номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
1	50:14:0040108:1100	1 049 +/- 11	электричество по границе (нет)	ровный		внутренние дороги и проезды

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-6.

Ввиду того, что границы оцениваемого земельного участка не вынесены на местности, в отчете представлены фотографии указанного объекта и смежных с ним земельных участков.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Фото 1. Общий вид

Фото 2. Общий вид

Фото 3. Общий вид объекта оценки

Фото 4. Общий вид объекта оценки

Фото 5. Общий вид объекта оценки

Фото 6. Общий вид объекта 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 номер	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:14:0040108:1100	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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 номер	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:14:0040108:1100	отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:14:0040108:1100	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Результаты осмотра.

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый 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
50:14:0040108:1100	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Результаты осмотра.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используются как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объекта 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, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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 в 2007 – 2024 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	97,9	103,6	104,1
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	114,3	106,3	108,9
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	111,9	107,42	109,51
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	106,3	99,4	103,5	104,6
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	98,7	107,5	108,5
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	110,2	99,7	96,8
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	106,7	109,8	107,4
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	105,2	107,9	102,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5	97,6
Реальные располагаемые денежные доходы	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	99,0	105,4	107,3
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	99,0	107,8	109,1
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	64 191	73 709	87 952
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	3,9	3,2	2,3
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	93,3	106,4	107,2
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	103,2	104,4	103,3
Экспорт, 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	592,5	423,9	417,2
Импорт, 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	255,3	303,8	294,5
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	76,09	62,99	67,13

Источник: 1. http://www.gks.ru (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).

2. https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801 (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf); https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf

3. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf

4. https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QjJBq/Doklad_12-2024/2-1-1-1_12-2024.doc

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

6. https://infotables.ru/statistika/95-tseny-tarify/1325-tsena-na-neft-tablitsa#urals

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

- 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%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%;
- 2024 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, при этом отмечается увеличение инфляции, которая составила по итогам года 9,51%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам марта 2025 г. (данные за апрель 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года **рост ВВП** составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.

3. Темпы прироста выпуска **обрабатывающей промышленности** в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2025 года».

4. Объём строительных работ в марте вырос на +2,6% г/г после +11,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил +6,9% г/г.

5. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в марте увеличился на +1,6% г/г после роста на +1,4% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в марте увеличилось производство мяса на +1,2% г/г, молока – на +0,9% г/г и яиц – на +3,9% г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г.

6. Динамика **грузооборота транспорта** (без трубопроводного) в марте составила -1,1% г/г, как и месяцем ранее. При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (+9,6% г/г после +8,6% г/г). За 1 квартал 2025 года грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на +0,7% г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (+0,9% г/г) и автомобильных перевозок (+7,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +2,4% г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1 квартале 2025 года составил +3,2% г/г.

Оборот розничной торговли в марте вырос на +2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года оборот увеличился на +3,2% г/г

Платные услуги населению в марте выросли на +2,1% г/г после +2,2% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года прирост составил +2,4% г/г

Высоким остаётся рост **оборота общественного питания** , который в марте составил +8,0% г/г после +6,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года в целом прирост составил +7,1% г/г.

8. Инфляция в марте составила 10,34% г/г после 10,06% г/г в феврале. По состоянию на 28 апреля 2025 года инфляция год к году 10,34% г/г (10,35% г/г на 21 апреля).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале.

9. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за апрель 83,3 рублей за $, что на 3,1% крепче марта (86,1 руб., в феврале 92,82 руб.).

10. На **рынке труда** в марте **безработица** снизилась до 2,3% рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 года. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%.

В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост **заработных плат**. В **номинальном выражении** рост составил +13,6% г/г после +17,1% г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей.

В 1 квартале 2025 года продолжился и **рост доходов населения**. **Реальные денежные доходы** выросли на +7,1% г/г. При этом **реальные располагаемые доходы** росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г. Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли **оплата труда наёмных работников** +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), **доходы от собственности** +1,6 п.п. (+18,7% г/г), **предпринимательской деятельности** +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и **доходы от социальных выплат** +0,4 п.п. (+2,2% г/г).

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП	1,7	1,4	0,7	3,0	4,3	4,6	3,3	4,3	6,4	4,1	8,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,0	1,4	2,1	-3,2	-6,6	-2,6	1,4	1,3	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	8,9	2,6	11,3	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,3	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,1	-3,9	-4,7	1,9	6,9	6,6	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	3,2	2,4	2,4	4,9	6,5	5,2	5,6	6,8	8,8	8,3	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,2	2,2	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-8,6
Платные услуги населению	2,4	2,1	2,2	3,3	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,1	5,0	6,9	8,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,3	-2,8	1,3	3,5	3,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,3	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,7	-1,1	-1,1	4,8	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,0	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,1	0,8	0,2	3,2	4,6	5,7	2,9	4,2	6,4	4,3	8,1	6,4	6,2	-0,8	6,7
Добыча полезных ископаемых	-3,7	-4,1	-4,0	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,5	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	9,3

Индекс потребительских цен	10,1	10,3/ 10,3*	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	6,2	2,7	6,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,6	9,7	16,2	10,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-28,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,4	7,4	9,2	8,8	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года			3,2	6,5	9,1	9,0	8,1	7,8	11,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	8,3
Номинальная заработная плата															
рублей			89 646	88 961	87 952	100 620	85 691	86 495	80 582	74 854	83 684	78 639	73 534	66 778	65 336
в % к соотв. периоду предыдущего года			13,6	17,1	18,3	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,5	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	-	-	-	6,4	7,4	11,6	6,1	6,4	6,5	6,0	6,9	5,4	5,8	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,8	75,8
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,8
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,8	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,3	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,8
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,8
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-14,6	-15,3	-15,0	-20,2	-20,0	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,8	-21,0	-19,9	-16,3	-19,6
млн чел.	1,6	1,7	1,6	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,2	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,6	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источники: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] 6 марта 2025 г. / по состоянию на 28 апреля 2025 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-3,7**	**-4,1**	**-4,0**	**-2,1**	**-0,9**	**-0,9**	**-1,5**	**-1,6**	**3,6**	**-1,0**	**-0,3**	**-1,0**	**0,8**	**-3,1**	**1,6**
добыча угля	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,9	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,4	1,3	1,3	4,9	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,6	4,0	3,4	6,1	6,1	3,8	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	**4,7**	**4,0**	**3,2**	**7,0**	**6,5**	**10,7**	**6,9**	**8,3**	**9,0**	**8,7**	**9,1**	**12,3**	**11,4**	**1,6**	**0,3**
пищевая промышленность	-1,0	-1,6	-3,0	2,9	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	-6,3	-6,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	**-3,9**	**-4,6**	**-9,6**	**-3,4**	**3,6**	**4,1**	**1,4**	**2,4**	**7,8**	**11,4**	**11,3**	**14,9**	**12,2**	**7,2**	**4,6**
в т.ч.															
текстильные изделия	3,6	-2,7	8,9	5,5	2,6	3,9	-0,7	8,5	5,5	3,7	7,6	7,1	0,9	-1,1	-3,6
одежда	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,9	16,2	10,9	19,6	18,8	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-6,6	-1,5	16,3	15,6	19,3	18,1	16,0	9,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**-1,0**	**-1,6**	**-2,0**	**1,9**	**4,9**	**3,0**	**1,9**	**0,9**	**9,3**	**1,3**	**9,0**	**6,9**	**-0,2**	**-9,6**	**-2,0**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,4	-0,6	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**0,0**	**1,6**	**-4,0**	**1,9**	**-2,1**	**-1,5**	**-6,6**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**5,8**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**4,8**	**4,7**	**2,3**	**7,7**	**4,0**	**5,0**	**3,9**	**3,8**	**6,5**	**4,9**	**9,7**	**8,9**	**7,3**	**-5,1**	**-0,3**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	6,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	18,8	24,4	4,3	22,8	10,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	10,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-6,3	-1,2	-1,0	1,3	0,9	-1,6	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	-10,8	-3,5	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-5,8**	**-6,1**	**-7,7**	**-3,1**	**4,4**	**3,3**	**2,7**	**3,9**	**9,2**	**0,9**	**2,6**	**3,5**	**2,2**	**-6,7**	**3,9**

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
металлургический комплекс	**2,3**	**-0,2**	**2,1**	**6,8**	**7,7**	**6,8**	**4,3**	**10,8**	**10,2**	**8,7**	**5,6**	**10,0**	**14,2**	**6,4**	**2,7**
в т.ч.															
металлургия	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	**13,0**	**10,9**	**13,6**	**15,6**	**19,5**	**20,5**	**15,2**	**17,7**	**25,5**	**25,0**	**24,2**	**44,0**	**35,9**	**7,3**	**-5,9**
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	**7,6**	**8,6**	**5,6**	**8,8**	**4,3**	**8,2**	**-1,2**	**5,1**	**4,4**	**7,0**	**8,0**	**18,9**	**6,2**	**-4,7**	**0,0**
в т.ч.															
мебель	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-3,9**	**-2,1**	**-3,0**	**-6,4**	**2,3**	**-0,2**	**2,1**	**2,3**	**5,0**	**0,0**	**1,0**	**0,2**	**-0,5**	**-0,6**	**0,5**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-0,1**	**-1,4**	**-1,8**	**3,2**	**-0,1**	**-1,1**	**-1,0**	**0,7**	**1,0**	**0,3**	**5,6**	**4,5**	**-0,5**	**-8,3**	**-3,2**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 4. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/05707fc24aab6b7c1bccec469110c6cd/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2025_goda.pdf)

О динамике промышленного производства март 2025 года

1. Индекс промышленного производства в марте 2025 года вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.

2. Темпы прироста выпуска **обрабатывающей промышленности** в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в марте продолжает вносит **машиностроительный комплекс**, обеспечив около 50% совокупного роста выпуска. Темпы роста в машиностроении остаются двузначными: +10,9% г/г после +13,6% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост выпуска комплекса составил +13,0% г/г. При этом ускорение темпов роста выпуска в марте показали отрасли **транспортного машиностроения** (+36,9% г/г после +33,6% г/г). Кроме того, двузначные темпы сохраняются в производстве **компьютерной и электронной техники** (+13,2% г/г после +16,9% г/г).

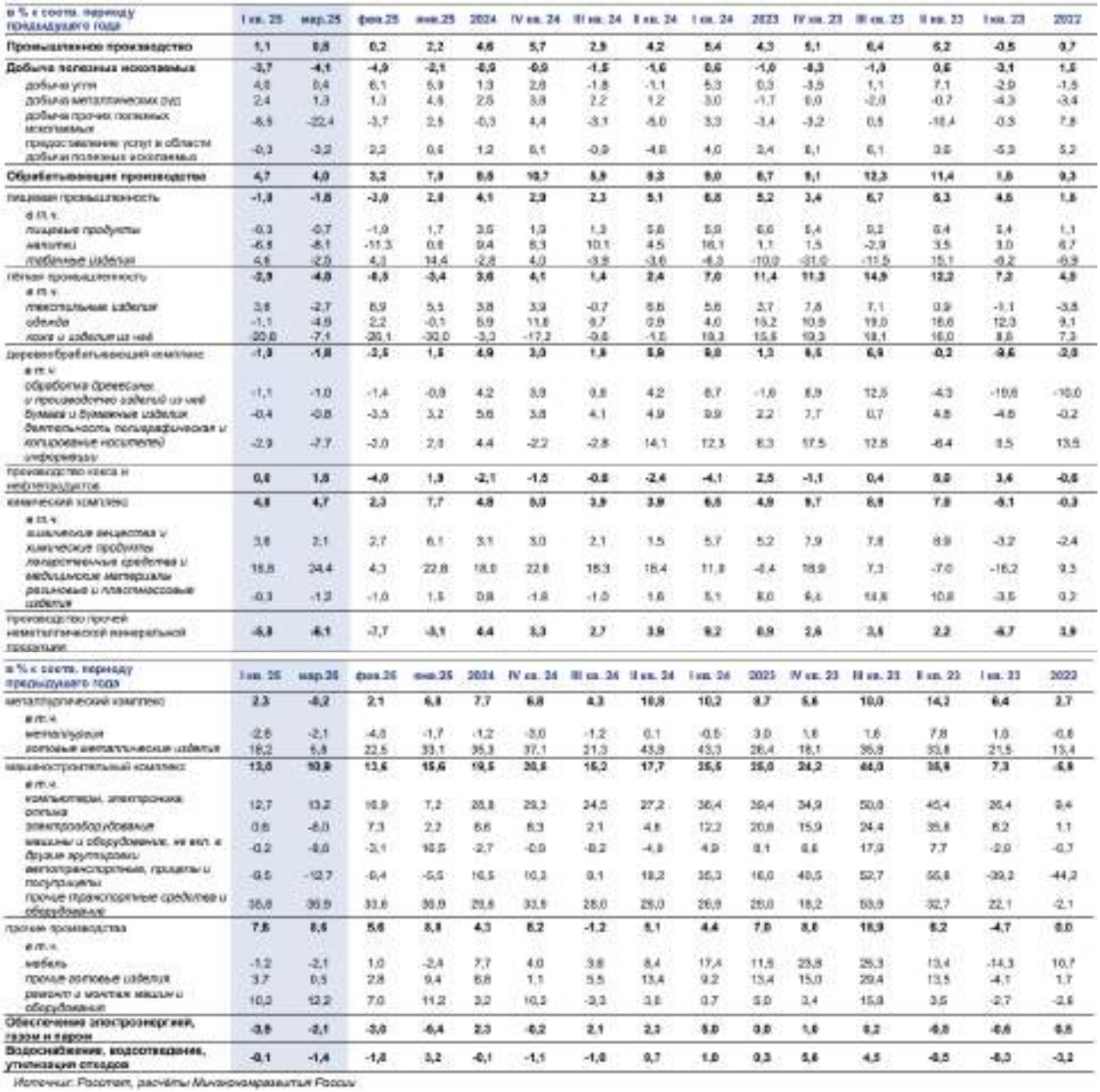
2.2. Выпуск **химического комплекса** в марте увеличился на +4,7% г/г после +2,3% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост выпуска комплекса составил +4,8% г/г. **Производство лекарственных средств** вернулось к двузначным темпам роста: +24,4% г/г после +4,3% г/г в феврале. В **производстве химических веществ и продуктов** рост выпуска составил +2,1% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее.

2.3. Динамика выпуска в **металлургическом комплексе** в марте составила -0,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. При этом по итогам 1 квартала 2025 года рост выпуска комплекса составил +2,3% г/г.

2.4. В марте возобновился рост выпуска в **нефтеперерабатывающей отрасли** – он составил +1,8% г/г после -4,0% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года выпуск комплекса показал околонулевую динамику.

3. Добывающий сектор в марте немного улучшил свои показатели – до -4,1% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -3,7% г/г. При этом в марте отмечался рост добычи угля (+0,4% г/г после +6,1% г/г) и **добычи металлических руд** (+1,3% г/г, как и месяцем ранее).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 5.



в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,9	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	4,6	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-16,4	-0,5	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	0,1	-0,9	-4,8	4,0	2,4	6,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,7	4,0	3,2	7,9	5,6	10,7	5,9	9,3	8,0	6,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-1,3	-1,8	-3,0	2,8	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,5	1,8
в т. ч.															
пищевые продукты	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,3	1,3	3,8	5,9	6,6	5,4	9,2	8,4	3,4	1,1
напитки	-6,8	-8,1	-11,3	0,8	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	6,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	-3,9	-4,8	-6,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,9
в т. ч.															
текстильные изделия	3,8	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	5,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,6
одежда	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,8	4,0	16,2	10,5	19,0	16,6	12,3	9,1
кожа и изделия из нее	20,6	-7,1	-20,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	19,3	15,5	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-1,3	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	8,0	1,3	8,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т. ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,1	-1,0	-1,4	-0,9	4,2	3,9	0,8	4,2	8,7	-1,6	6,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	6,7	4,8	-4,8	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,9	-7,7	-2,0	2,6	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	8,3	17,5	12,8	-6,4	8,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,8	1,6	-4,0	1,3	-2,1	-1,5	-0,8	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	8,0	3,9	3,9	6,6	4,9	9,7	8,9	7,9	-0,1	-0,3
в т. ч.															
базовые вещества и химические продукты	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	18,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,8	-8,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	6,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	6,9	2,6	3,6	2,2	-6,7	3,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
металлургический комплекс	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т. ч.															
металлургия	-2,6	-2,1	-4,0	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,0	-0,6
готовые металлические изделия	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,9	43,3	26,4	18,1	35,9	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	13,0	10,8	13,6	15,6	19,5	30,5	16,2	17,7	35,5	35,0	34,2	44,0	38,8	7,3	-5,8
в т. ч.															
компьютеры, электронная оптика	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,0	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,8	12,2	20,8	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,2	-8,0	-2,1	10,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,8	4,9	8,1	6,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные средства и полуприцепы	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	9,1	18,2	35,3	16,0	48,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	36,8	36,9	33,6	38,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	28,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,5	8,6	5,6	8,9	4,3	8,2	-1,2	8,1	4,4	7,0	8,6	18,9	8,2	-4,7	0,0
в т. ч.															
мебель	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,8	8,4	17,4	11,5	23,8	28,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,3	-3,3	3,8	0,7	5,0	3,4	15,9	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,8	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-6,2	2,1	2,3	8,8	0,8	1,6	8,2	-6,8	-6,6	8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,8	0,7	1,8	0,3	5,6	4,5	-6,5	-6,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/a397d302b02235c474f6017b9c6eabe6/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_mart_2025_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам марта 2025 года (данные за апрель 2025 года по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2025 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2025 года

Наименование показателя	март 2025 г.	В % к		январь - март 2025 г. в % к январю - марту 2024 г.	Справочно		
		марту 2024 г.	февралю 2025 г.		март 2024 г. в % к		январь - март 2024 г. в % к январю - марту 2023 г.
					марту 2023 г.	февралю 2024 г.	
Индекс промышленного производства[1)]	x	107,2	113,4	105,2	110,2[2)]	108,5[2)]	116,0[2)]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							

Наименование показателя	март 2025 г.	В % к		январь - март 2025 г. в % к январю - марту 2024 г.	Справочно		
		марту 2024 г.	февралю 2025 г.		март 2024 г. в % к		январь - март 2024 г. в % к январю - марту 2023 г.
					марту 2023 г.	февралю 2024 г.	
добыча полезных ископаемых	1 883,5	98,5	115,9	105,1	134,4[2)]	132,7[2)]	128,0[2)]
обрабатывающие производства	541 077,9	113,8	109,3	118,6	150,5[2)]	113,5[2)]	126,4[2)]
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	46 773,0	113,2	96,2	107,2	104,6[2)]	93,4[2)]	107,7[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 197,6	114,2	109,2	118,2	109,0[2)]	111,7[2)]	112,2[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	48 629,3	102,4	117,8	104,1	98,9[3)]	115,9[3)]	91,8[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	1 389,9	164,9	93,3	152,7	71,9	103,9	89,9
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	1 207 761,5	101,1	116,3	102,1	110,7	114,4	113,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	397 504,0	99,0	114,6	101,9	117,8	115,8	113,8
Оборот общественного питания, млн рублей	19 097,9	99,8	107,1	100,8	114,2	107,2	115,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	88 613,3	102,1	101,7	102,1	101,3	100,8	104,3
Индекс потребительских цен, %	x	110,2	100,6	110,1	107,0	100,6	107,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 415	69,0	101,0	67,8	49,1	94,0	49,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[4)]							
номинальная, рублей	103 931,0	118,9	98,5	119,1	120,7	98,9	120,9
реальная	x	108,0	97,6	108,2	112,7	98,1	112,9

[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 за 2024 год 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)] Данные приведены за декабрь 2024 г., декабрь 2024 г. к декабрю 2023 г., декабрь 2024 г. к ноябрю 2024 г., декабрь 2023 г. к декабрю 2022 г., декабрь 2023 г. к ноябрю 2023 г.

Источник: 1. https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241# (https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-марте%202025%20года».pdf)

Более подробная информация размещена на официальном Интернет-сайте Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241# в разделе «Официальные статистические публикации / Доклад «Социально-экономическое положение Московской области».

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение 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)

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 36 из 399

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, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно).

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

Московская область – регион, который занимает особое место на российском рынке недвижимости. Благоприятное географическое положение, развитая инфраструктура, качественное образование и высокий уровень жизни делают его привлекательным для жителей и инвесторов.

В 2023 году рынок земельных участков Московской области продолжал демонстрировать рост. Основные тенденции этого рынка связаны с увеличением спроса на земельные участки под строительство жилых и коммерческих объектов.

Одной из главных причин роста спроса является активное развитие городской инфраструктуры и строительство новых жилых комплексов. Всё больше людей стремятся к комфортной жизни в пригородах, где можно сочетать преимущества городской жизни с тишиной и чистым воздухом. Это приводит к тому, что с каждым годом растёт популярность покупки земельных участков для индивидуального строительства домов.

Перспективы рынка земельных участков Московской области в очень обнадеживающие. Ожидается продолжение роста спроса на участки для строительства резиденций и бизнес-центров, а также рост стоимости земли. При этом, необходимо отметить, что рост цен на землю может привести к росту конкуренции и возможному появлению фиктивных операций.

Общая характеристика рынка земельных участков Московской области

Московская область имеет обширную территорию, которая составляет более 45 тысяч квадратных километров. Это позволяет разнообразить предложение на рынке земельных участков и удовлетворить потребности разных категорий покупателей. В области преобладают земельные участки сельскохозяйственного, развлекательного и коммерческого назначения.

Тип земельного участка	Процентное соотношение
Сельскохозяйственные участки	40%
Участки для развлекательных комплексов	30%
Коммерческие участки	20%
Участки для жилой застройки	10%

На рынке присутствует большое количество застройщиков и инвесторов, которые активно вкладывают средства в приобретение и развитие земельных участков. Это создает конкурентную среду и способствует стабильному росту цен на землю.

Также следует отметить, что в Московской области существуют различные правовые нормы и положения, которые регулируют продажу и использование земельных участков. Наличие такой системы правовых механизмов способствует устойчивому и прозрачному функционированию рынка.

В целом, рынок земельных участков Московской области представляет собой перспективное направление для инвестиций. Высокий спрос на землю и активные строительные процессы делают его привлекательным для различных категорий инвесторов и предпринимателей.

Тенденции развития рынка земельных участков Московской области

Рынок земельных участков Московской области демонстрирует постоянное развитие и ряд важных тенденций. Далее рассматриваются основные тренды, которые ожидаются на рынке земельных участков в ближайшем будущем.

1. Увеличение спроса на земельные участки. Одним из основных факторов, влияющих на рост спроса на земельные участки, является увеличение численности населения и активная строительная деятельность. Московская область является привлекательным регионом для жизни, работы и отдыха, что привлекает все больше людей, желающих приобрести земельный участок под жилую или коммерческую застройку.

2. Рост цен на земельные участки. В связи с увеличением спроса, ожидается постепенное повышение цен на земельные участки. Это касается как участков для жилой застройки, так и коммерческой. Однако, следует отметить, что цены на землю могут значительно отличаться в зависимости от района, наличия коммуникаций и других факторов.

3. Переориентация от сельского хозяйства к жилой и коммерческой застройке. Ранее сельскохозяйственные земли в Московской области занимали значительную часть рынка земельных участков. Однако, в последние годы наблюдается тенденция к переориентации сельскохозяйственных земель на жилые и коммерческие цели. Это связано с ростом городской застройки и развитием инфраструктуры.

4. Внедрение инновационных технологий в строительство. Развитие строительной индустрии и внедрение новых технологий приводит к повышению эффективности и качества строительных процессов. В сфере земельных участков это проявляется в использовании энергоэффективных материалов, систем управления и мониторинга, а также учете экологических требований.

5. Развитие сегмента загородной недвижимости. Московская область известна своими живописными природными ландшафтами и возможностями для активного отдыха на природе. В связи с этим, растет спрос на земельные участки для загородного домостроения, особенно в окрестностях малонаселенных территорий и заповедников.

Таким образом, рынок земельных участков Московской области продолжает свое развитие, и его перспективы весьма обнадеживающие. Увеличение спроса, рост цен, переориентация целей использования земель, внедрение инноваций и развитие загородного сегмента — все эти тренды говорят о том, что рынок земельных участков в Московской области будет активно развиваться и в следующих годах.

Прогнозируемые изменения на рынке земельных участков Московской области

На рынке земельных участков Московской области ожидаются значительные изменения, которые могут повлиять на их стоимость и спрос. Современные тенденции развития рынка и экономики региона говорят о некоторых перспективах и возможностях для инвесторов и застройщиков.

Прежде всего, следует отметить, что в ближайшие годы планируется активное развитие инфраструктуры Московской области. Это включает строительство новых дорог, железнодорожных станций, аэропортов, торговых и развлекательных центров. Все это создаст благоприятную среду для развития строительной индустрии и спроса на земельные участки.

Второй важный фактор, влияющий на рынок земельных участков, — это активное развитие малоэтажного строительства и частного сектора. В связи с растущим спросом на комфортное жилье за городом, все больше людей заинтересованы в приобретении земельных участков для строительства своего дома. Это стимулирует рост цен на землю и увеличение спроса.

Третий фактор, который может повлиять на рынок земельных участков, — это изменения в законодательстве. Планируется внесение ряда изменений в законодательство, которые могут повлиять на условия строительства и использования земельных участков. Например, может быть ужесточена процедура получения разрешений на строительство или введены новые требования к качеству и энергоэффективности зданий. Это может повлиять на стоимость и спрос на земельные участки, и в первую очередь на те, которые уже имеют разрешение на строительство.

Очевидно, что все эти факторы в совокупности будут оказывать воздействие на рынок земельных участков Московской области. Прогнозируется, что цены на землю будут немного возрастать, особенно в перспективных районах региона. Увеличится спрос на земельные участки, связанный с развитием инфраструктуры и строительством нового жилья. При этом, изменения в законодательстве могут вызвать временные колебания на рынке и повысить старания застройщиков и инвесторов в выполнении требований властей.

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков Московской области

Стоимость земельных участков в Московской области зависит от множества факторов, которые влияют на рыночную цену. Рассмотрим основные из них:

1. Расположение. Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельных участков в Московской области, является их расположение. Близость к Москве, крупным городам, магистралям, аэропортам и железнодорожным станциям делает участки более привлекательными для потенциальных покупателей.

2. Инфраструктура. Наличие развитой инфраструктуры, такой как дороги, школы, больницы, магазины, парки, спортивные объекты и другие удобства, также влияет на стоимость земельных участков. Чем более развита инфраструктура в районе, тем выше спрос на землю и, соответственно, цены.

3. Плотность застройки. Плотность застройки влияет на стоимость земельного участка. Участки в районах с низкой плотностью застройки, где есть больше пространства и зеленых зон, могут быть более востребованы и дороже.

4. Тип разрешенного использования. Тип разрешенного использования земли также оказывает влияние на ее стоимость. Некоторые участки могут быть предназначены для жилого строительства, другие — для коммерческого или промышленного использования. Участки с разрешенным использованием под строительство объектов высотной застройки могут иметь более высокую стоимость.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

5. Экологическая чистота. Экологическая чистота района, наличие экологически чистых зон и природных резерватов также могут повлиять на стоимость земельных участков. Участки, находящиеся в экологически чистых зонах или рядом с водоемами, могут быть более привлекательными для потенциальных покупателей.

Помимо этих факторов, стоимость земельных участков может зависеть от общей экономической ситуации, уровня развития региона, изменений законодательства и других внешних обстоятельств. При анализе рынка земельных участков Московской области необходимо учитывать все эти факторы и тенденции, чтобы сделать правильные выводы и прогнозировать перспективы развития рынка.

Основные спросовые сегменты земельных участков Московской области

1. Жилые земельные участки - это один из самых популярных сегментов спроса. Жители Московской области и молодые семьи активно ищут земельные участки для строительства индивидуального дома или коттеджа. Особенно востребованы участки, расположенные в непосредственной близости от Москвы или в хорошо оснащенных коттеджных поселках.

2. Коммерческие земельные участки - это еще один активно развивающийся сегмент спроса на рынке земли Московской области. Крупные и малые предприниматели, а также инвесторы заинтересованы в приобретении коммерческих участков под строительство офисных зданий, торговых комплексов, складских помещений и других объектов коммерческой недвижимости. Важным фактором при выборе таких участков является их доступность и удобное расположение вблизи транспортных магистралей.

3. Земельные участки под агрокультурное использование - также имеют свое место на рынке земли Московской области. Для развития сельского хозяйства и фермерства потребуются земельные участки под посевы, пастбища или разведение животных. Важными показателями для таких участков являются плодородие почвы, наличие водоемов и доступность к транспортным артериям для доставки сельскохозяйственной продукции на рынки.

4. Инвестиционные земельные участки - представляют интерес для инвесторов и застройщиков, стремящихся к получению высокой рентабельности своих инвестиций. Такие участки обычно находятся в разных стадиях развития - от земель под инфраструктуру до готовых к ведению деятельности проектов. Спрос на инвестиционные участки существенно зависит от экономической ситуации и инвестиционного климата в Московской области и стране, поэтому анализ и контроль данных факторов является ключевым.

В целом, рынок земельных участков Московской области предлагает разнообразные возможности для приобретения и использования земли. Особенности спроса в каждом из сегментов требуют глубокого анализа и детального изучения, чтобы достичь наибольшей эффективности и успешности в этой области.

Инвестиционные возможности рынка земельных участков Московской области

Московская область предлагает широкий спектр инвестиционных возможностей на рынке земельных участков. Благодаря своему географическому положению и развитой инфраструктуре, регион привлекает как местных, так и иностранных инвесторов.

Одна из ключевых инвестиционных возможностей в Московской области - это строительство жилых комплексов на земельных участках. Благодаря высокому спросу на жилье, такие проекты обещают стабильную доходность в течение длительного периода времени. Инвесторы могут приобрести земельный участок и построить на нем многоквартирный дом или коттеджный поселок.

Еще одной перспективной сферой для инвестиций является коммерческая недвижимость. В Московской области постоянно развивается бизнес-инфраструктура, поэтому спрос на офисные помещения, торговые центры и складские комплексы растет с каждым годом. Инвестор имеет возможность приобрести земельный участок под коммерческую застройку и сдавать полученное помещение в аренду различным компаниям.

Другим вариантом инвестиций на рынке земельных участков Московской области является сельское хозяйство. Регион имеет развитое сельскохозяйственное производство и предлагает участки для создания ферм, плантаций и других аграрных предприятий. Инвесторы могут получить доход от продажи сельскохозяйственной продукции или использовать полученные участки для личного потребления.

Также стоит отметить возможность инвестирования в развитие туризма в Московской области. Регион богат историческими и культурными достопримечательностями, а также природными ресурсами. Поэтому инвесторы могут приобрести земельный участок под строительство гостиницы, курортного комплекса или других туристических объектов. Туристический бизнес в Московской области имеет большой потенциал и может принести стабильный доход.

Таким образом, рынок земельных участков Московской области предлагает многочисленные инвестиционные возможности. Инвесторы могут выбрать наиболее подходящую сферу для вложений и получить стабильный доход в долгосрочной перспективе.

Особенности купли-продажи земельных участков Московской области

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Купля-продажа земельных участков в Московской области имеет свои особенности, которые необходимо учитывать при проведении сделок на рынке недвижимости:

1. Наличие документов: при покупке земельного участка необходимо тщательно проверить наличие всех необходимых документов, таких как свидетельства о праве собственности, технический план и разрешение на строительство.

2. Правовой режим и целевое назначение: перед приобретением земельного участка, следует узнать о правовом режиме и целевом назначении земли. Категория земли может отличаться в зависимости от её назначения: для индивидуального жилищного строительства, для сельского хозяйства, для промышленного использования и т.д.

3. Границы и ограничения: необходимо узнать точные границы земельного участка и наличие ограничений, которые могут повлиять на его использование. Например, участок может находиться в зоне экологического ограничения или иметь ограничения по строительству.

4. Инфраструктура: приобретение земельного участка также связано с оценкой наличия необходимой инфраструктуры, такой как дороги, электроснабжение, водоснабжение и канализация. Это может существенно влиять на стоимость и удобство использования участка.

5. Стоимость и перспективы: необходимо провести анализ рынка и выяснить стоимость земельных участков в выбранном районе Московской области. Также следует изучить перспективы развития данного района, наличие планируемых строительных проектов и инвестиций, которые могут повлиять на стоимость и рентабельность приобретаемого участка.

Учитывая вышеуказанные особенности, при покупке земельного участка в Московской области важно обращаться к профессионалам, которые помогут провести необходимую юридическую и техническую проверку объекта и сделать обоснованный выбор.

Влияние инфраструктуры на цены на земельные участки Московской области

Наиболее привлекательными для покупателей являются участки, расположенные вблизи развитой инфраструктуры. Близость к магистральным дорогам и общественному транспорту обеспечивает удобное сообщение с Москвой и другими населенными пунктами. Это особенно важно для тех, кто желает сочетать работу в столице и уединенное загородное проживание.

Также влияние на цены оказывает развитие инфраструктуры вокруг земельных участков. Близость к школам, детским садам, медицинским учреждениям и спортивным объектам создает комфортные условия для жизни и воспитания детей. Это особенно важно для семей с детьми, которые ищут подходящий участок для строительства загородного дома.

Развитая инфраструктура, включающая в себя торговые центры, кафе и рестораны, парки и зоны отдыха, способствует повышению привлекательности места и, соответственно, росту цен на земельные участки. Наличие разнообразных возможностей для досуга и развлечений привлекает покупателей и повышает спрос на такие участки.

В целом, инфраструктура является одним из ключевых факторов, влияющих на цены на земельные участки Московской области. Покупатели все больше оценивают не только сам участок, но и возможности, которые предоставляет окружающая инфраструктура. Поэтому разработка и совершенствование инфраструктурных проектов является актуальной задачей для развития рынка земельных участков в Московской области.

Рекомендации по выбору земельного участка в Московской области

При выборе земельного участка в Московской области стоит учитывать несколько важных факторов, которые помогут вам принять правильное решение и сделать успешную инвестицию. Вот несколько рекомендаций, которые помогут выбрать идеальный земельный участок:

1. Определите свои цели и потребности: прежде чем начать искать земельный участок, определитесь, для каких целей вы хотите его использовать. Например, вы можете планировать построить дом для постоянного проживания, коттеджный комплекс для отдыха или коммерческое здание. Учтите также свои потребности в доступе к инфраструктуре, транспортной доступности и другим услугам.

2. Анализируйте рынок: изучение рынка земельных участков Московской области позволит вам получить представление о средних ценах, тенденциях и предложениях. Обратите внимание на расположение и район, где находится участок, а также на его государственный акт и правовое состояние.

3. Оцените потенциал участка: проведите свою собственную оценку потенциала выбранного земельного участка. Узнайте информацию о возможностях для строительства, наличии коммуникаций и доступности нужных услуг. Возможно, вам будет интересно узнать об инновационных проектах в данной области, которые могут повысить стоимость земельного участка в будущем.

4. Сотрудничайте с профессионалами: при выборе земельного участка полезно обратиться за консультацией к опытным экспертам, таким как риэлторы, архитекторы, юристы и градостроители.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Они могут оказать помощь в оценке участка, проверке документов и предоставлении различной экспертной информации, которая поможет вам принять правильное решение.

5. Планируйте свой бюджет: перед покупкой земельного участка, учтите свои финансовые возможности и составьте бюджет на строительство или возможные дальнейшие инвестиции. Будьте готовы к дополнительным расходам, связанным с оформлением документов, подключением коммуникаций и другими необходимыми затратами.

Следуя этим рекомендациям, вы сможете сделать правильный выбор земельного участка в Московской области и осуществить свои планы наиболее эффективно. Помните, что каждый участок имеет свои особенности, поэтому важно учитывать ваши индивидуальные потребности и цели при принятии решения.

Перспективы развития сельского хозяйства на земельных участках Московской области

Московская область, благодаря своему расположению и природным условиям, имеет большой потенциал для развития сельского хозяйства. В настоящее время сельскохозяйственные участки в Московской области играют важную роль в производстве сельскохозяйственной продукции, обеспечивая регион свежими и качественными пищевыми продуктами.

Одним из основных факторов, способствующих развитию сельского хозяйства в Московской области, является наличие плодородных почв, которые позволяют выращивать разнообразные культуры. Также важную роль играет наличие современной сельскохозяйственной техники и оборудования, которые облегчают труд сельскохозяйственных производителей и повышают эффективность их работы.

В последние годы правительство Московской области активно поддерживает развитие сельского хозяйства, предоставляя субсидии и льготы для сельскохозяйственных предприятий. Это создает благоприятные условия для инвестиций в развитие аграрного сектора и привлечения новых игроков на рынок.

Важным направлением развития сельского хозяйства в Московской области является органическое земледелие. В условиях повышенного спроса на экологически чистую и качественную продукцию, производство органических продуктов становится все более перспективным. Многочисленные организации и фермерские хозяйства в Московской области уже успешно ведут органическое земледелие и получают высокую прибыль от продажи своих продуктов.

Однако развитие сельского хозяйства на земельных участках Московской области также сталкивается с определенными проблемами. Одной из них является недостаток квалифицированных кадров в сельском хозяйстве. Необходимо усилить подготовку специалистов в данной области и привлечь молодых людей к занятию сельским хозяйством.

Таким образом, сельское хозяйство на земельных участках Московской области имеет хорошие перспективы для развития. При наличии государственной поддержки и внедрении новых технологий, сельскохозяйственные предприятия Московской области могут повысить свою эффективность и конкурентоспособность на рынке. Заинтересованным инвесторам и предпринимателям открываются широкие возможности для вложения средств и развития сельскохозяйственного бизнеса.

Анализ долевого строительства на земельных участках Московской области

Первое, что следует отметить, это рост спроса на жилье в Московской области. Благодаря активному экономическому развитию и улучшению жизни населения, число людей, желающих приобрести недвижимость, постоянно увеличивается. Это позволяет девелоперам активно развивать проекты долевого строительства на земельных участках.

Вторым важным фактором, влияющим на развитие долевого строительства, является упрощение процедур регистрации прав собственности на жилье. Государство активно работает над улучшением законодательства и сокращением сроков оформления документов, что делает процесс покупки жилья более простым и доступным для граждан Московской области.

Третьим фактором, важным для анализа долевого строительства на земельных участках Московской области, является модернизация строительной инфраструктуры. Улучшение дорог, расширение общественного транспорта, а также развитие коммуникаций (газа, электричества, водоснабжения) позволяют разрабатывать и строить новые жилые комплексы на земельных участках с более высоким комфортом и качеством.

Разработка инфраструктуры и строительство новых жилых комплексов на земельных участках в Московской области также стимулируется наличием современных технологий и материалов. В настоящее время разработано множество новых строительных материалов, которые позволяют строить надежные, энергоэффективные и прочные здания, что является важным фактором при выборе долевого строительства.

В целом, анализ долевого строительства на земельных участках Московской области позволяет сделать вывод о его активном развитии и перспективах на ближайшие годы. С постоянным ростом спроса на жилье, упрощением процедур регистрации прав собственности, модернизацией

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

строительной инфраструктуры и использованием современных технологий, долевое строительство продолжит быть одним из основных способов приобретения недвижимости в Московской области.

Возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках Московской области

Одним из главных преимуществ для индивидуального жилищного строительства в Московской области является наличие различных строительных проектов и дизайнерских решений. Владельцы участков могут выбирать из различных архитектурных стилей, планировок и материалов для строительства своего дома. Это позволяет создать уникальное жилище, которое подходит под индивидуальные потребности и предпочтения.

Еще одним преимуществом индивидуального жилищного строительства в Московской области является возможность выбора участка под свои потребности. В области предлагается разнообразие земельных участков различной площади и местоположения. Владельцы участков могут выбрать участок с живописным видом, близким расположением к лесу или воде или с удобным доступом к городской инфраструктуре.

Кроме того, владельцы земельных участков в Московской области имеют возможность получить финансовую поддержку от государства для строительства своего дома. Подобные программы предоставляют субсидии или льготные кредиты на строительство и позволяют значительно сэкономить на затратах.

В целом, Московская область предоставляет широкие возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках. Это позволяет жителям столицы и пригородов создать комфортный и уникальный дом, сочетающий в себе преимущества загородной жизни и близость к городу.

Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области

Регулирование и контроль

Государство играет важную роль в развитии рынка земельных участков Московской области. Оно осуществляет регулирование и контроль за использованием земельных ресурсов и предоставлением земельных участков в собственность или аренду. На основании законов и нормативных актов, государство определяет правила использования земли, устанавливает требования к условиям приобретения земельных участков, а также ограничения по их использованию.

Формирование рыночных отношений

Государство способствует формированию рыночных отношений на рынке земельных участков. Оно разрабатывает и внедряет механизмы, которые позволяют участникам рынка свободно осуществлять куплю-продажу земельных участков и заключать договоры аренды с соблюдением установленных правил и требований. Государство также создает условия для конкуренции на рынке и контролирует его функционирование.

Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры

Государство активно поддерживает инвестиции в развитие рынка земельных участков Московской области. Оно принимает меры по созданию благоприятных условий для инвесторов и предоставляет льготы, субсидии и другие финансовые механизмы. Кроме того, государство осуществляет развитие инфраструктуры, что содействует повышению привлекательности земельных участков и расширению возможностей для реализации инвестиционных проектов.

Борьба с незаконными сделками и нарушениями

Государство также борется с незаконными сделками и нарушениями на рынке земельных участков Московской области. Оно активно контролирует соблюдение законодательства и принимает меры по выявлению и подавлению незаконных действий. Государство также осуществляет надзор за деятельностью организаций, занимающихся предоставлением земельных участков, чтобы предотвратить нарушения прав и интересов граждан и компаний.

Таким образом, роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области охватывает широкий спектр деятельности: от регулирования и контроля до поддержки инвестиций и борьбы с незаконными сделками. Это позволяет обеспечить стабильное и эффективное функционирование рынка, а также создать благоприятные условия для развития инфраструктуры и привлечения инвестиций в регион.

Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

- расположение: участки, находящиеся ближе к Москве или другим крупным городам Московской области, обычно имеют более высокую цену;
- площадь: большие земельные участки, как правило, стоят дороже маленьких;

- категория земли: земельные участки разделены на несколько категорий (сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные и т.д.), и цена может различаться в зависимости от категории;
- инфраструктура: наличие развитой инфраструктуры (дорог, коммуникаций, общественного транспорта) может повысить стоимость участка.

При покупке земельного участка необходимо также учитывать дополнительные расходы, такие как юридические услуги для осуществления сделки, налоги на сделку, а также возможные затраты на подготовку участка для строительства.

Важно отметить, что финансовая сторона сделок с земельными участками в Московской области может быть подвержена изменениям в зависимости от текущей экономической ситуации и спроса на рынке. Поэтому рекомендуется проводить анализ рынка и консультироваться с профессионалами перед принятием решения о покупке или продаже земельного участка.

Преимущества и недостатки собственности на земельные участки Московской области

Собственность на земельные участки в Московской области имеет как преимущества, так и недостатки. Рассмотрим основные из них:

Преимущества:

1. Инвестиционные возможности. Владение земельным участком предоставляет возможность использовать его в коммерческих целях, например, для строительства жилого или коммерческого объекта. Это может стать источником дополнительного дохода и вложения капитала.

2. Стабильность и надежность. Владея земельным участком, вы имеете право на его использование в соответствии с законодательством. Это обеспечивает стабильность и надежность, так как собственность на землю является долгосрочным активом.

3. Контроль использования. Собственник земельного участка имеет право контролировать его использование и вносить изменения в виде строительства, развития инфраструктуры или землепользования. Это позволяет расширять возможности участка и увеличивать его стоимость.

Недостатки:

1. Высокие затраты. Приобретение и обслуживание земельного участка требует значительных финансовых затрат. Кроме того, налоги на недвижимость и землю являются дополнительной финансовой нагрузкой на собственника.

2. Ограничения использования. Земельный участок подчиняется законодательству и правилам регулирования землепользования. Это ограничивает возможности владельца в использовании участка, например, в строительстве или разработке. Нарушение этих ограничений может привести к административным или юридическим проблемам.

3. Риски при изменении рыночной ситуации. Собственность на землю может быть зависима от изменения рыночной ситуации, так как стоимость земельных участков может колебаться. Это может создать риски для собственника, особенно при решении о продаже или инвестировании в недвижимость.

В целом, собственность на земельные участки в Московской области предоставляет возможности для инвестиций и контроля использования, хотя сопутствующие затраты и ограничения могут быть значительными. Важно оценить все преимущества и недостатки перед принятием решения о приобретении земельного участка.

Застройка и трансформация земельных участков Московской области

Московская область активно развивается и трансформируется в соответствии с растущими потребностями населения. В результате увеличения численности населения и развития экономики, спрос на земельные участки в Московской области постоянно возрастает. Для удовлетворения этого спроса и обеспечения доступности земельных участков для застройки разрабатываются специальные стратегии и планы развития.

Одним из основных направлений развития земельных участков является интенсивная застройка. В рамках этого направления происходит выделение и подготовка земельных участков под различные виды застройки: жилую, коммерческую, промышленную и т.д. Строительные компании активно ищут новые земельные участки для своих проектов и проводят масштабные работы по их благоустройству и подготовке к строительству.

Важным аспектом развития земельных участков является их трансформация. Под трансформацией понимается изменение функционального назначения земельного участка или его условий использования. Это может включать перевод земельного участка из одной категории использования в другую, изменение правового статуса участка, изменение параметров разрешенной застройки и т.д. Трансформация земельных участков позволяет более эффективно использовать имеющийся земельный ресурс и адаптироваться к изменяющимся потребностям и требованиям.

Помимо интенсивной застройки и трансформации, важным направлением развития земельных участков Московской области является их благоустройство. Благоустройство земельных участков

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 43 из 399

включает в себя проведение работ по созданию инфраструктуры (дороги, электроснабжение, водоснабжение и т.д.), озеленению и обустройству территории, а также создание необходимых условий для удобства жителей и бизнеса.

В целом, застройка и трансформация земельных участков Московской области являются важными мероприятиями, направленными на эффективное использование земельных ресурсов и развитие региона в соответствии с современными потребностями и стандартами. Эти процессы способствуют созданию комфортной и благоприятной среды для жизни и развития населения.

Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

Рынок земельных участков Московской области представлен широким спектром участников, которые вносят свой вклад в его развитие и формирование. Среди основных игроков на рынке земельных участков можно выделить следующие:

1. Государство. Как владелец земельных ресурсов, государство играет ключевую роль в управлении и регулировании рынка земельных участков. В Московской области существует специальный орган - Министерство земельных ресурсов и имущества Московской области, которое занимается выделением и продажей земельных участков.

2. Инвесторы. Крупные и малые инвесторы активно участвуют в развитии рынка земельных участков Московской области. Они приобретают земли под строительство жилых и коммерческих объектов, создавая новые инфраструктурные объекты и внося значительные инвестиции в развитие региона.

3. Землевладельцы. Физические и юридические лица, которые являются собственниками земельных участков, также играют важную роль на рынке земли. Они могут продавать и арендовать свои участки, сотрудничать с инвесторами и государственными структурами для реализации различных проектов.

4. Строительные компании. Они активно участвуют в строительстве жилых и коммерческих объектов на земельных участках. Строительные компании выбирают наиболее перспективные участки и реализуют на них свои проекты.

5. Брокеры и агентства недвижимости. Они выполняют посредническую функцию на рынке земельных участков, помогая покупателям и продавцам находить друг друга и проводить сделки.

Таким образом, основные игроки на рынке земельных участков Московской области взаимодействуют между собой, создавая условия для развития и инвестиций в регион.

Источник: 1. https://www.more-angel.ru/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoy-oblasti-2023-osnovnye-tendentsii-i-perspektivy/

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

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025-goda

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под индивидуально жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2024 г. представлены на рис. 7.

Источник: https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/

Рис. 7. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2024 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки, составляет от 4 до 5 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[1]

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы

[1] https://statrielt.ru/downloads/2025-4.pdf

предприятий импортозамещающих отраслей, растѐт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 8,1%;
- квартир вторичного рынка – на 7,1%;
- индивидуальных домов – на 15,4%;
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%;
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%;
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%;
- торговых помещений и зданий – на 16,6%;
- административных помещений и зданий – на 12,3%;
- складских помещений и зданий – на 15,5%;
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объѐмов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объѐм предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социальнокультурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТотрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечѐт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры:

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/2025-4.pdf

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

21 февраля 2022 года, 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 2022 года 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.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В данном подразделе проводится 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.

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан 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 относится объект (объекты) оценки, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для объекта (объектов) оценки

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объекта (объектов) оценки
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 оцениваемому объекту, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта 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	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категории в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
42	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли сх назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома, отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1 2.3, 2.1.1, 2.7
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
			Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	

ООО "Центр оценки инвестиций"

Наименование показателя	Значение показателя

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Характеристики местоположения:	
адрес объекта	в непосредственной (максимальной) близости от местоположения объекта (объектов) оценки
типовая территориальная зона в пределах региона	не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	от 16 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.

Примечание: в соответствии с Приказом от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии к земельным участкам с кодами 2.1 – 2.3, 2.7 вида разрешенного использования относятся:

- код 2.1 – земельные участки для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек);
- код 2.1.1 - земельные участки для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);
- код 2.2 - земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных);

- код 2.3 - земельные участки для блокированной жилой застройки (размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха);
- код 2.7 - земельные участки для обслуживания жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны).

Источник: 1. https://docs.cntd.ru/document/573114694.

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 может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчѐтах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с объектом (объектами) оценки, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.

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 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 анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
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 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Объект анализа	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
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 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	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 2	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 3	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 4	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 5	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 6	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 7	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 8	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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 9	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 10	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 11	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 12	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 13	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 14	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 15	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 16	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 17	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 18	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет
Объект 19	дороги и проезды из асфальтовой крошки	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 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, в рассматриваемый период составляла 1 850 руб./кв. м.

2. Цена сделок не менялась во времени (выдерживалась постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожали и не дешевели по прошествии времени с начала продаж и до даты последней сделки.

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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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),

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

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

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

где:

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

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 1 = 5 - 8 наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

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

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	цена сделок указаны за период 19.03.2021 г. – 08.07.2022 г.	Отличия существенные, требуется корректировка	Различный для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
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*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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
				невозможно	
- разрешенное использование объекта	*для личного подсобного хозяйства (по факту: внутренние проезды и дороги)*	*для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима*
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 1 049*	*500*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- форма объекта	*правильная*	*правильная*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
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	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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
связанного с недвижимостью			требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	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	*дороги и проезды из асфальтовой крошки*	*дороги и проезды 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.*
- 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):

- условия рынка, в части отношения даты оценки и дат сделок;
- разрешенное использование объекта;
- площадь объекта (физическая характеристика).

При этом исследование влияния[2] 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

[2]

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)

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

Таблица 27.

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

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,79
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,79	0,84

Таблица 12. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,83
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

Таблица 19. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,71	0,88
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,91	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,76	0,90

Таблица 19. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,73	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,91	0,84	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,67	0,91

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 20. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,73	0,64	0,81

Таблица 20. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,85
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,73	0,87
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,83	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,70	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,68	0,86

Таблица 22. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85

Таблица 21. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,69	0,86
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,71	0,87
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,74	0,88

Таблица 21. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,90	0,85	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,73	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,71	0,87

Таблица 23. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,69	0,86
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,82	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,76	0,87

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 22. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,82	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,76	0,90
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,82	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,70	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,71	0,88

Таблица 23. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,76	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,72	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 28).

Таблица 28.

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

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2025 года

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,

по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных целей коммерческого назначения, а также для гостиничной застройки	0,71	0,91	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,69	0,90	0,84
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,77	0,96	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,68	0,86	0,73
5	Для других целей	0,64	0,92	0,78
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет			
6	• сроком аренды 49 лет собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 28 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,68	0,89	0,79
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,58	0,74	0,67
9	• сроком аренды до 5 лет, участков, не предназначенных для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,53	0,55	0,54

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3803-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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 - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,6%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

Таблица 355. Значение «Скидки на торг». Данные по Москве, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,4%	6,2%	14,6%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,4%	4,4%	12,4%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	12,6%	7,6%	17,5%
4. Земельные участки под жилую застройку	7,8%	3,7%	12,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,2%	7,1%	17,4%

Таблица 356. Значение «Скидки на торг». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	6,0%	14,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,6%	4,8%	12,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,9%	8,8%	19,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,4%	4,2%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,1%	8,0%	18,3%

Таблица 357. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	6,2%	15,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,4%	5,2%	13,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	15,9%	8,8%	19,0%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,1%	4,7%	13,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,8%	8,5%	18,2%

Таблица 358. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,0%	5,8%	14,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,6%	4,6%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,0%	7,7%	18,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,3%	4,1%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,3%	17,6%

Таблица 359. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	9,6%	5,4%	13,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,7%	4,8%	12,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,2%	7,9%	18,5%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,6%	4,4%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,2%	17,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для активного рынка недвижимости

12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 369. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	11,7%	12,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,4%	10,9%	12,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,3%	13,4%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	8,8%	10,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,4%	14,6%	16,2%

Таблица 371. Значение «Скидки на торг». Данные по Москве, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,8%	9,1%	16,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,8%	10,8%	18,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,3%	6,3%	12,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,6%	11,3%	20,1%

Таблица 372. Значение «Скидки на торг». Данные по Московской области, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	-	-	-
2. Земельные участки под коммерческую застройку	-	-	-
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	-	-	-
4. Земельные участки под жилую застройку	9,8%	6,7%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	-	-	-

Таблица 373. Значение «Скидки на торг». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	8,2%	15,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,8%	10,8%	18,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,1%	6,3%	12,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	11,1%	19,8%

Таблица 374. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,9%	15,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,1%	7,4%	14,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,2%	9,2%	17,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,3%	6,5%	13,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,1%	10,6%	19,5%

Таблица 375. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,4%	8,7%	16,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,0%	7,4%	14,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,7%	9,7%	17,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	6,7%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,0%	10,7%	19,4%

Таблица 376. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,7%	9,0%	16,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,7%	10,7%	18,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	6,4%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,9%	11,5%	20,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2.4.2. Исследования, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены в табл. 31.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 31.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индивидуальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55

Таблица 14. Окончание

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,58	0,68
Прочие населенные пункты	0,52	0,48	0,55
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,71	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,66	0,63	0,69
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,59

ООО "Центр оценки инвестиций"

Таблица 20. Значения территориальных коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,77	0,96
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,58	0,49	0,68
Прочие населенные пункты	0,45	0,35	0,55
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,78	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,69	0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,41	0,60

Таблица 21. Значения территориальных коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,94
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,53	0,72
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,78	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,72
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,61

Таблица 22. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61

Таблица 20. Продолжение

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,93
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,81	0,98
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,68	0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,56	0,74
Прочие населенные пункты	0,52	0,41	0,63

Таблица 21. Продолжение

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,79	0,94
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,55	0,73
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,81	0,96
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,69	0,88
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,58	0,77
Прочие населенные пункты	0,53	0,43	0,64

Таблица 22. Продолжение

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,55	0,73
Прочие населенные пункты	0,50	0,41	0,60
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,72
Прочие населенные пункты	0,54	0,44	0,64

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 23. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,68	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,58	0,49	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,59
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,50	0,67
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,59

Таблица 24. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,63	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,53	0,72
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,59
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,60

Таблица 23. Продолжение.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,72	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,53	0,43	0,62
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,58	0,76
Прочие населенные пункты	0,58	0,48	0,67

Таблица 24. Продолжение.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,68	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,58
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,68	0,58	0,77
Прочие населенные пункты	0,55	0,45	0,66

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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

Таблица 108. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,89	0,85	0,93
Зоны автомагистралей	0,86	0,82	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,79
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Окраины города, промзоны	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Зоны автомагистралей	0,81	0,79	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,89	0,92
Зоны автомагистралей	0,76	0,74	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,75	0,80
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,75	0,80

Таблица 109. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,80	0,95
Зоны автомагистралей	0,85	0,78	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,78	0,68	0,84
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,70	0,85
Окраины города, промзоны	0,74	0,67	0,83
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,97
Зоны автомагистралей	0,81	0,74	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,65	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,68	0,85
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,96
Зоны автомагистралей	0,76	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,70	0,85
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70	0,85

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 113. Значения территориальных коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов[7].

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,92	0,85	1,00
Зоны автомагистралей	0,81	0,78	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,71	0,88
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,70	0,85
Окраины города, промзоны	0,67	0,58	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,97
Зоны автомагистралей	0,81	0,74	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,71	0,63	0,79
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,72	0,64	0,80
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,94	0,89	0,99
Зоны автомагистралей	0,70	0,62	0,77
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,74	0,67	0,81

Таблица 114. Значения территориальных коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,79	0,95
Зоны автомагистралей	0,86	0,78	0,94
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,67	0,84
Окраины города, промзоны	0,75	0,66	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,92	0,86	0,98
Зоны автомагистралей	0,82	0,75	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,64	0,80
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,67	0,84
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,94
Зоны автомагистралей	0,78	0,71	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,68	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70	0,85

Таблица 115. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,77	0,94
Зоны автомагистралей	0,83	0,74	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,63	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,69	0,84
Окраины города, промзоны	0,75	0,66	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,84	0,96
Зоны автомагистралей	0,80	0,71	0,88
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,63	0,81
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,84	0,96
Зоны автомагистралей	0,74	0,65	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,69	0,85
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,71	0,86

Таблица 116. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс человек и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,78	0,94
Зоны автомагистралей	0,84	0,77	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,68	0,84
Окраины города, промзоны	0,75	0,66	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,83	0,96
Зоны автомагистралей	0,80	0,73	0,88
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,74	0,66	0,83
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,94
Зоны автомагистралей	0,77	0,70	0,85
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,70	0,85
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,68	0,83

Таблица 117. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,77	0,94
Зоны автомагистралей	0,83	0,74	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,68	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,69	0,84
Окраины города, промзоны	0,72	0,63	0,82
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,92	0,86	0,98
Зоны автомагистралей	0,83	0,76	0,90
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70	0,87
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,82	0,99
Зоны автомагистралей	0,81	0,75	0,88
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,72	0,88
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области, представлены в табл. 34.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 34.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для удельных цен земельных участков, расположенных в Московской области:

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Таблица 73. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под элитную застройку.

Таблица 75. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области [1].

[1] Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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.

1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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. 35.

Таблица 35.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам[9].

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, г. Москва и Московской области

Таблица 86. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам[10].

Таблица 87. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, г. Санкт-Петербург

Таблица 90. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки по всем сегментам[11].

Таблица 91. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под индустриальную застройку.

Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Таблица 88. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Таблица 89. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под жилую застройку.

Таблица 92. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под коммерческую застройку.

Таблица 93. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под жилую застройку.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург)

Таблица 94. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Земельные участки по всем сегментам [4].

Таблица 95. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Земельные участки под индустриальную застройку.

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

Таблица 98. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Земельные участки под жилую застройку.

Таблица 101. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Таблица 102. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам [4].

Таблица 96. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Земельные участки под коммерческую застройку.

Таблица 97. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Земельные участки под жилую застройку.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Таблица 99. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам [4].

Таблица 100. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Таблица 103. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Таблица 104. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

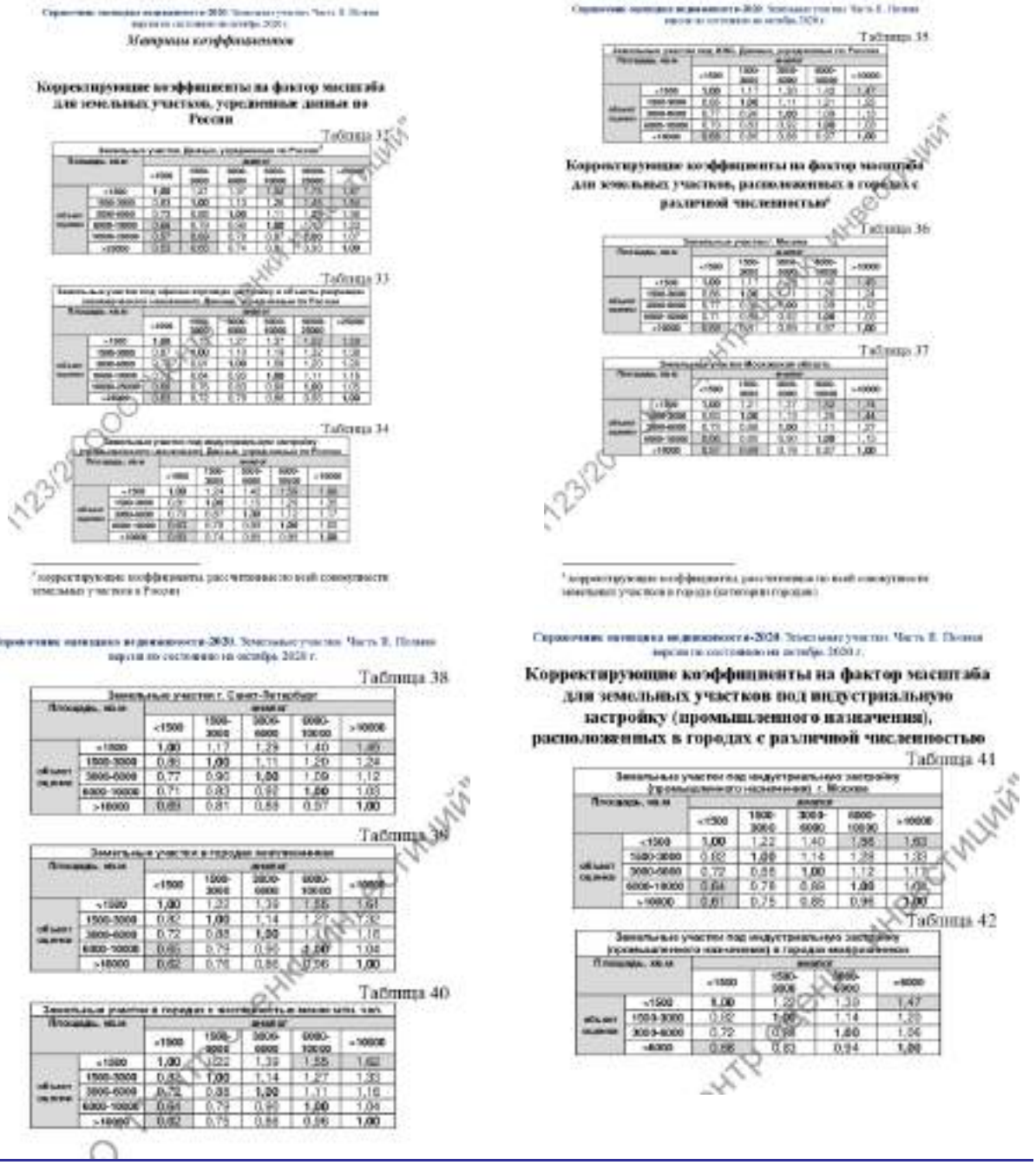
2. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия.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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков



Интервалы коэффициентов

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

Таблица 32

Таблица 33

Таблица 34

Таблица 35

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

Таблица 36

Таблица 37

Таблица 38

Таблица 39

Таблица 40

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

Таблица 41

Таблица 42

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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

Таблица 43

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

Таблица 44

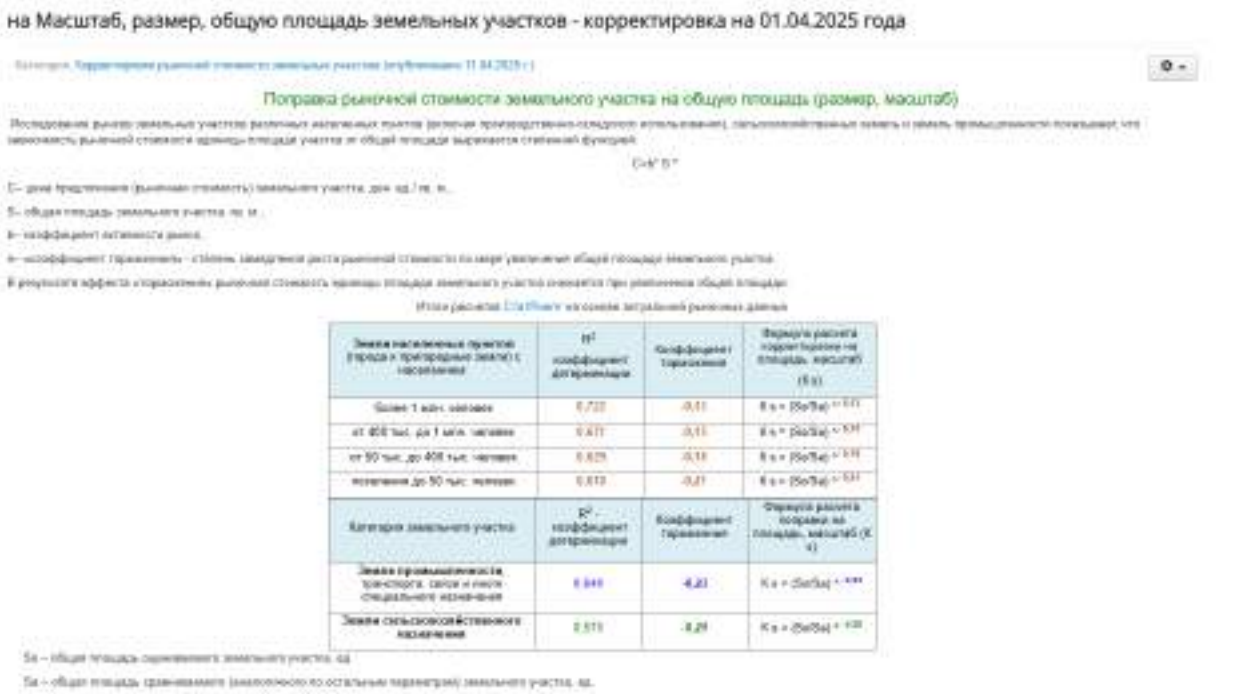
Таблица 45

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.

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 37).

Таблица 37.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2025 года

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda

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 - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

В табл. 38 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 38.

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

9.3.1.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании обработки статистической информации и данных социологического опроса** (в зависимости от класса земельного участка), которые показывают различия в стоимости земельных участков без электроснабжения к земельным участкам, к которым подведено электроснабжение.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, границы доверительных интервалов

Таблица 174. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России, границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,83	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,86	0,89
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82

Таблица 174. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,82	0,78	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91

Матрица коэффициентов

Таблица 176. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	1,00

Таблица 178. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен электроснабжением	0,80	1,00

Таблица 179. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,22
	не обеспечен электроснабжением	0,82	1,00

Таблица 180. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	1,00

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

9.3.1.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ГАЗОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании статистической информации**, которые показывают разницу в стоимости земельных участков без газоснабжения к земельным участкам, к которым проведено газоснабжение.

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

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,87	0,95
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,76	0,83

Таблица 210. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 211. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,12
	не обеспечен газоснабжением	0,89	1,00

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,10
	не обеспечен газоснабжением	0,91	1,00

Таблица 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,12
	не обеспечен газоснабжением	0,89	1,00

Таблица 215. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,32
	не обеспечен газоснабжением	0,76	1,00

9.3.1.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании статистической информации**, которые показывают разницу в стоимости земельных участков без водоснабжения к земельным участкам, к которым проведено водоснабжение (автономное или центральное).

Таблица 240. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,82	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,72	0,69	0,75

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Матрицы коэффициентов

Таблица 242. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,19
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 243. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,21
	не обеспечен водоснабжением	0,83	1,00

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

Таблица 246. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,39
	не обеспечен водоснабжением	0,72	1,00

9.3.1.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КАНАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании обработки статистической информации и данных социологического опроса** (в зависимости от класса земельного участка), которые показывают различия в стоимости земельных участков без канализации к земельным участкам, к которым проведена канализация (автономное или центральное).

Таблица 271. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,38	0,75	0,81
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,73	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,78	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,74	0,78

Матрицы коэффициентов

Таблица 273. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,28
	не обеспечен канализацией	0,78	1,00

Таблица 274. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,37
	не обеспечен канализацией	0,73	1,00

Таблица 275. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,20
	не обеспечен канализацией	0,83	1,00

Таблица 276. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,21
	не обеспечен канализацией	0,83	1,00

Таблица 277. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,32
	не обеспечен канализацией	0,76	1,00

В таблице 303 приведены усредненные по городам России средние значения коэффициентов на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах.

Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для удельных цен земельных участков, усредненные по городам России

Таблица 303. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России[40].

[40] В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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.

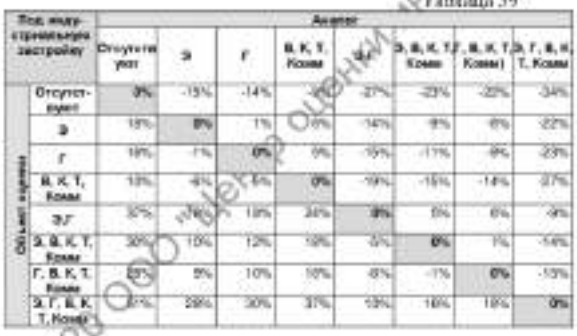
В табл. 39 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 39.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59[16]



[16] В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные сети

Таблица 60[17]

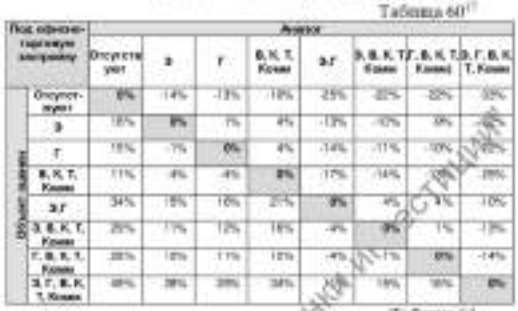
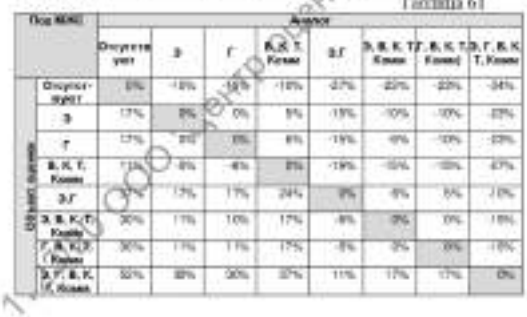


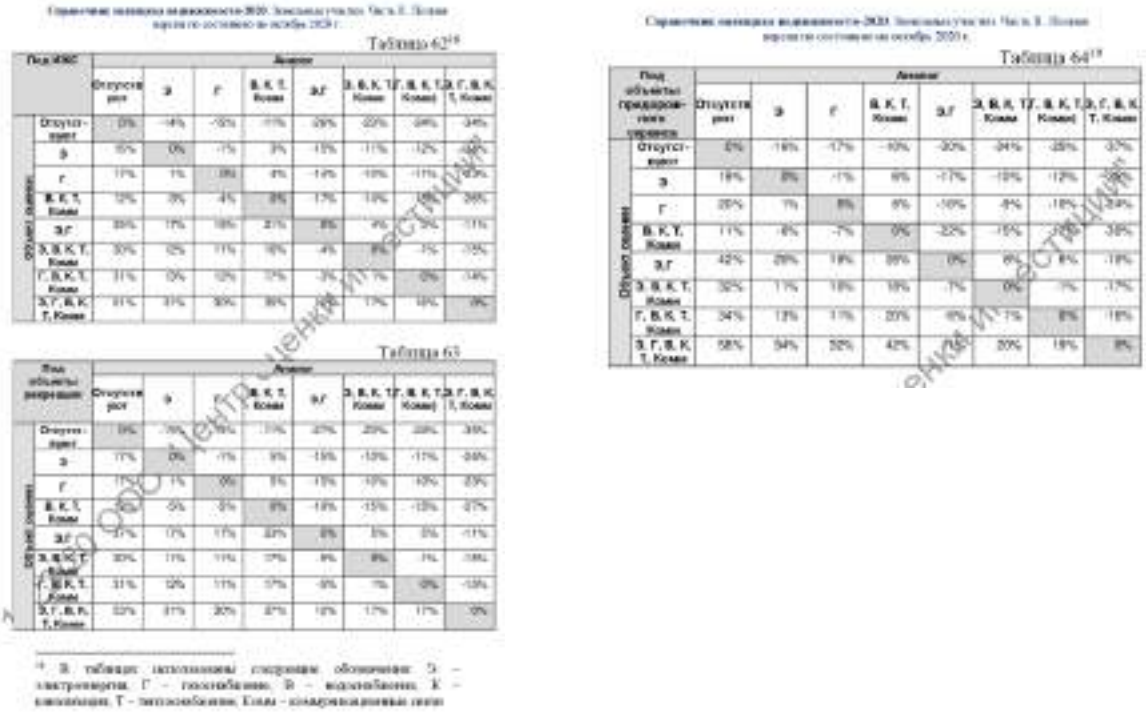
Таблица 61



[17] В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные сети

1123/20 ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846



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.

3. Исследования, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены в табл. 40.

Таблица 40.

Поправки на коммуникации земельных участков

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Рельеф объекта

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Таблица 109. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.81	0.77	0.85
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.80	0.78	0.82
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.80	0.76	0.83
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.83	0.78	0.88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.83	0.81	0.85

Таблица 116. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.79	0.72	0.86
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.80	0.71	0.90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.82	0.72	0.93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.82	0.73	0.92

Таблица 117. Значения корректирующих коэффициентов данные по Московской области и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.80	0.73	0.87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.81	0.71	0.90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.84	0.73	0.94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.83	0.73	0.93

Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.79	0.68	0.91
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.79	0.69	0.89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.82	0.73	0.91
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0.81	0.71	0.91

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

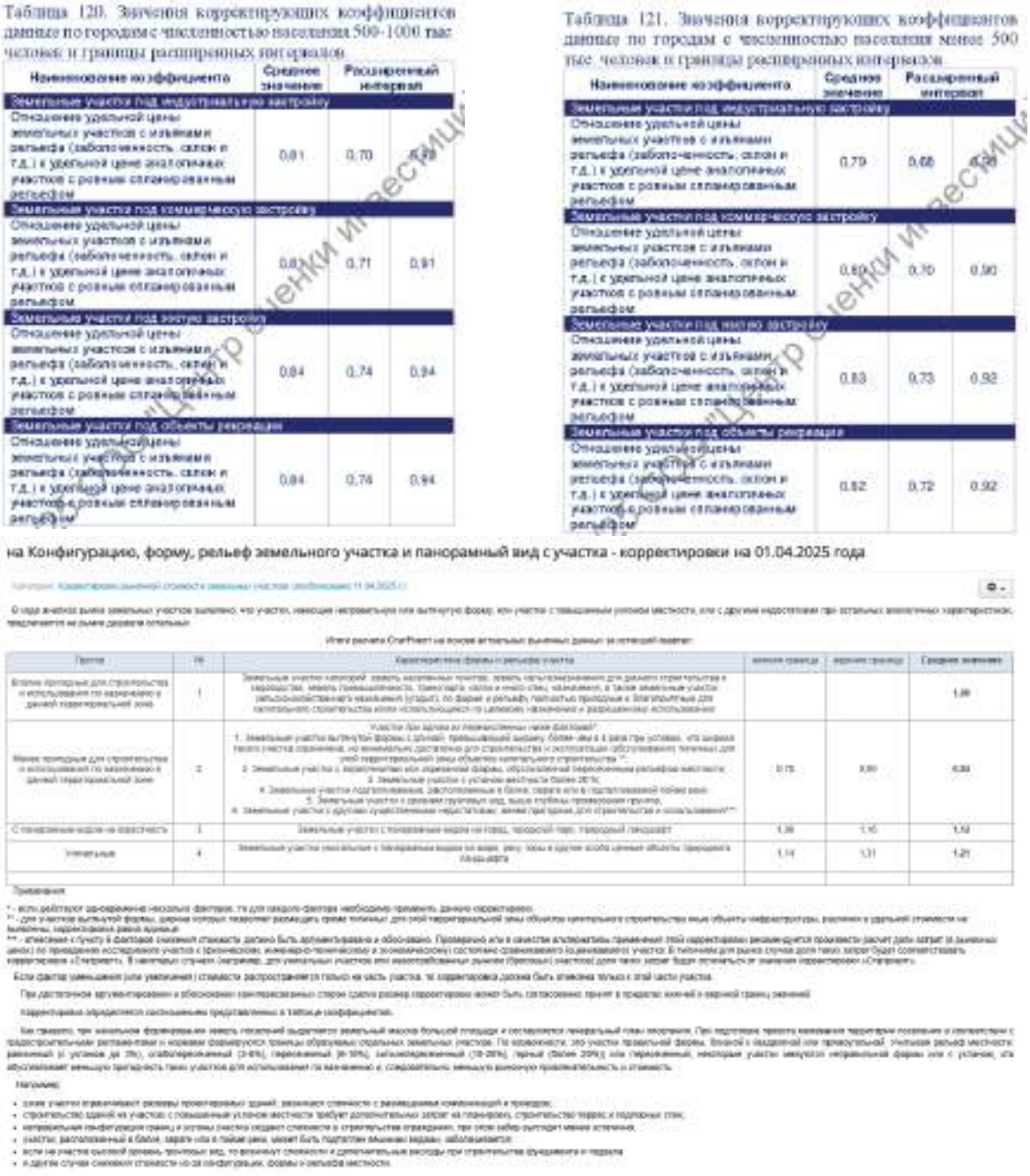


Таблица 120. Значения корректирующих коэффициентов для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,70	0,89
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,71	0,91
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74	0,94

Таблица 121. Значения корректирующих коэффициентов для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,68	0,89
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,70	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,73	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,72	0,92

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Форма объекта

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Таблица 151. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.92	0.90	0.95
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.99	0.97	1.00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.90	0.88	0.93

Таблица 156. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.98	0.94	1.00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.93	0.88	0.99

Таблица 157. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.94	0.89	0.99
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.90	0.81	1.00

Таблица 158. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.99	0.94	1.00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.88	0.79	0.97

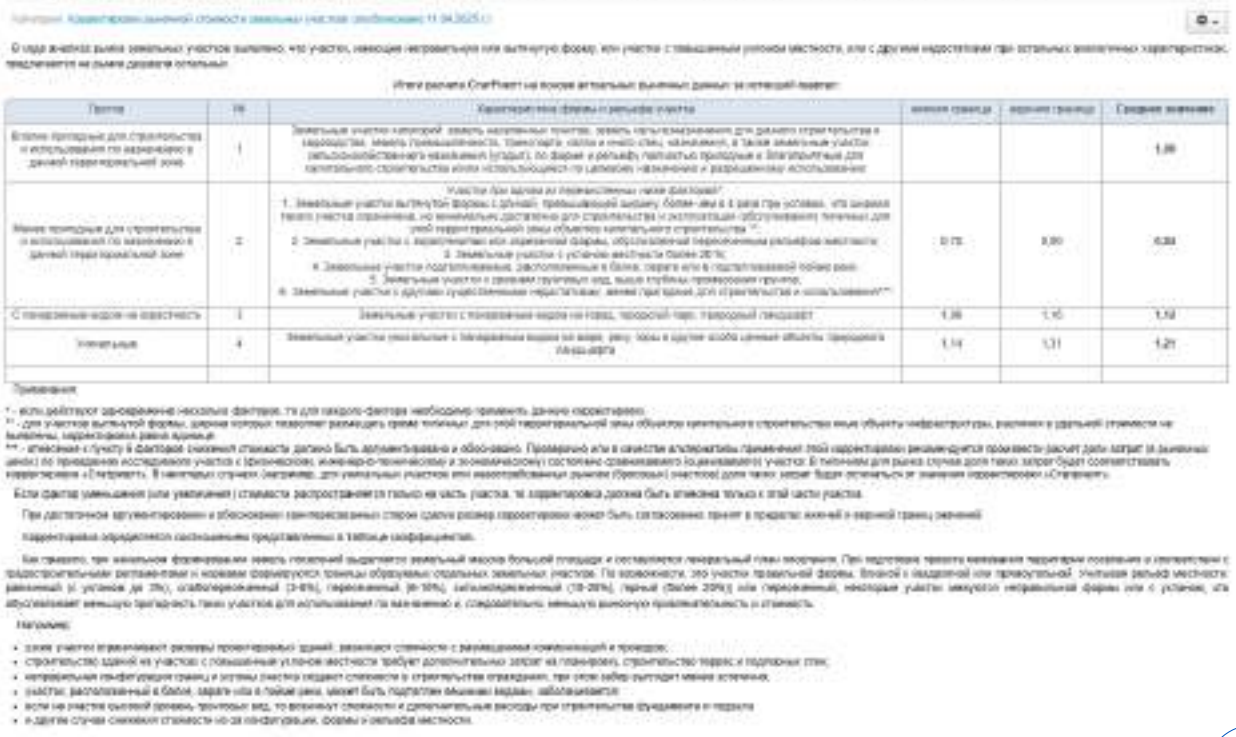
Таблица 159. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.99	0.96	1.00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.93	0.85	1.00

Таблица 160. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.99	0.96	1.00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0.94	0.85	1.00

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года



Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

9.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ ВЕТКИ

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д веток является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным экспертного опроса**, характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия железнодорожной ветки, находящейся у границы участка, а также непосредственно на самом земельном участке.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 214. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,88	0,82	0,94

Таблица 216. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,88	0,83	0,93

Таблица 211. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,87	0,85	0,89

Таблица 215. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,85	0,79	0,91

Таблица 217. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,85	0,79	0,91

Таблица 218. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,87	0,80	0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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. 44, 45.

Таблица 44.

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

9.13. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОБЪЕКТАМ, ПОВЫШАЮЩИМ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Для земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании социологического опроса**, отражающие влияние близости к подобным объектам, на стоимость земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации.

Таблица 423. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,81	0,84
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,80	0,84

Таблица 427. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,74	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,90

Таблица 428. Значения корректирующих коэффициентов данные по Московской области и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,75	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,91

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 429. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,72	0,93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,89	0,89	0,97

Таблица 430. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,76	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,76	0,87

Таблица 431. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,78	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,84	0,75	0,93

Таблица 432. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,76	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,91

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Таблица 45.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

9.14. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОБЪЕКТАМ, НАРУШАЮЩИМ ЭКОЛОГИЮ МЕСТНОСТИ

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды как: уровень загрязнения основных природных сред — воды, воздуха, почвы, включая и радиоактивное загрязнение; наличие красивого вида, наличие зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов) и т.д.[45]

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании социологического опроса**, отражающие влияние близости к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), на стоимость земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации.

Таблица 448. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цена аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,77	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цена аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,70	0,74

Таблица 452. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,79	0,69	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,71	0,61	0,80

Таблица 453. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,77	0,66	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,73	0,62	0,83

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 454. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,65	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,61	0,83

Таблица 455. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,66	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,63	0,81

Таблица 456. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,65	0,91
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,75	0,64	0,86

Таблица 457. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,67	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,70	0,60	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 31.04.2025 г.)

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах назначительной вариации и весьма устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, прилегающие к магистральным улицам (асфальтовым, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами с покрытием, не огражденные, не освещенные			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и разным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и въездами с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, стыкной с участком, либо собственной внутрипосадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с общей магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,27	1,16
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калиткой	1,11	1,33	1,21
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, решетчатым или сплошным) с оборудованными воротами и калиткой	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков небольшой площади, наиболее моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для массивных участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованные стороны сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, комплектности элементов благоустройства.

9.10. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ОГРАЖДЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальность. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным статистического исследования и результатам обработки экспертного опроса** (в зависимости от класса земельного участка), характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия ограждения территории.

Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индивидуальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,86	0,83	0,90
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,92	0,91	0,93
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,89	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,88	0,92

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 321. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Москва и Московская область			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,86	0,80	0,93
Москва			
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,95	0,92	0,99
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,93	0,89	0,97
Москва и Московская область			
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96

Таблица 322. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,87	0,82	0,93
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,92	0,87	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96

Таблица 323. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,93	0,88	0,98
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,83	0,96
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,83	0,95

Таблица 324. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,87	0,81	0,93
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,95
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,84	0,95
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96

Таблица 325. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,83	0,95
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,94	0,89	0,99
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,84	0,97
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,83	0,99

9.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ОХРАНА ТЕРРИТОРИИ

Наличие системы охраны на земельном участке является важным фактором, влияющим на его рыночную стоимость. Участки с действующей охраной, будь то физическая охрана или автоматизированные системы безопасности, как правило, оцениваются выше, чем аналогичные участки без обеспечения охраны.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным статистической обработки и обработки данных экспертного опроса** (в зависимости от класса земельного участка), характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 226. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,89	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,89	0,92

Таблица 226. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,90	0,93
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,85	0,88

Таблица 233. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 233. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,80	0,71	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Таблица 234. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 234. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,79	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,85	0,78	0,91

Таблица 235. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,83	0,96

Таблица 235. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,84	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,86	0,77	0,95
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Таблица 236. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек за границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,96

Таблица 236. Продолжение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,93	0,87	0,98
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,78	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Таблица 237. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек за границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,96

Таблица 237. Продолжение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,78	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3804-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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 под индивидуальное жилищное строительство в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается 4-5 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 и санкций.

8. 21 февраля 2022 года, 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 2022 года 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.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

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.

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 оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемого земельного участка анализ проводится с учетом того, что данный участок свободен от какой-либо застройки (т.е. не застроен).

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 земельного участка как свободного, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на нём физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для личного подсобного хозяйства».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для личного подсобного хозяйства».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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, оцениваемый земельный участок имеет 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 земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «для личного подсобного хозяйства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях для личного подсобного хозяйства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках ведения личного подсобного хозяйства. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 48.

Таблица 48.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с ведением личного подсобного хозяйства	Деятельность, не связанная с ведением личного подсобного хозяйства
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	**4**	**1**

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, а по факту: земельный участкок. Используемый под инфраструктуру поселка – дороги и проезды).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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:

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

где:

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

$\sum_{j=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{oa}^{j})$ - 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 100 из 399

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.

5.4. Согласование результатов оценки

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

В 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)» 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 общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, 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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, 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. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «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. 49.

Таблица 49.

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 (рыночного) 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)	Метод использовать	

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	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).

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 104 из 399

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

В настоящем отчете расчет стоимости объекта (объектов) оценки проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

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 единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).

2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).

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 (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).

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 (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).

7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

В рамках настоящего отчета оцениваемый земельный участок был отнесен к группе:

- ***группа*** – неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м.

Классификация диапазонов площади приведена в соответствии с данными, представленными 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год», т.к. именно в этом издании приведена градация по площади для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), к которым может быть отнесен оцениваемый земельный участок:

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

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

В издании 2025 года «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год, градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), отсутствует. В данном источнике информации представлена градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных под жилую застройку:

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки										
<10	1,00	1,25	1,42	1,49	1,56	1,60	1,65	1,70	1,72	1,75
10-30	0,80	1,00	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42
30-50	0,72	0,89	1,00	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27
50-70	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03
>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00

Таблица 89. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под жилую застройку

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки										
<10	1,00	1,25	1,56	1,69	1,79	1,84	1,94			
10-30	0,74	1,00	1,13	1,26	1,33	1,39	1,44	1,49	1,52	1,57
30-50	0,64	0,87	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,29	1,32	1,36
50-70	0,59	0,80	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,21	1,25
70-90	0,56	0,75	0,87	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,14	1,18
90-110	0,53	0,72	0,83	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07	1,09	1,13
110-130	0,51	0,69	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,09
130-150	0,50	0,67	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,02	1,06
150-170		0,66	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,04
>170		0,64	0,73	0,80	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

В соответствии с указанным источником информации к жилой застройке могут быть отнесены земельные участки со следующими категориями и видами разрешенного использования:

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категории в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки, размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки 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	
			Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	

461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли сх назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1.2.3, 2.1.1, 2.7
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.	
			Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.	
			Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относится оцениваемый объект.

Выбор 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.

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. 50.

Таблица 50.

Результаты выбора объектов-аналогов

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 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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 51.

Таблица 51.

Сравнение объекта оценки 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 сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 08.07.2022 г.	цена сделки указана на 08.07.2022 г.	Отличия существенные, требуется корректировка
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*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для личного подсобного хозяйства (земельный участок под внутренние проезды и дороги)*	*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*	*Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование*
Местоположение:									
- адрес объекта	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная	*в пределах от 16 до 30*	*в пределах от 16 до 30*	*в пределах от 16 до 30*	*в пределах от 16 до 30*	*в пределах от 16 до 30*	*в пределах от 16 до 30*	*в пределах от 16 до 30*	*в пределах от 16 до 30*	*Отличий нет, корректировка не*

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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
зона в пределах региона	*км от МКАД*	*км от МКАД*	*км от МКАД*	*км от МКАД*	*км от МКАД*	*км от МКАД*	*км от МКАД*	*км от МКАД*	*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	*1 049,0 +/- 11*	*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 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	*дороги и проезды из асфальтовой крошки*	*дороги и проезды из асфальтовой крошки*	*дороги и проезды из асфальтовой крошки*	*дороги и проезды из асфальтовой крошки*	*дороги и проезды из асфальтовой крошки*	*дороги и проезды из асфальтовой крошки*	*дороги и проезды из асфальтовой крошки*	*дороги и проезды 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	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет,*

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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
освещения территории									*корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 51 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделок);
- поправку на разрешенное использование.

Описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и дат сделок).

Из представленных выше данных видно, что цена сделок не менялась во времени (выдерживалась постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожали и не дешевели по прошествии времени с начала продаж и до даты последней сделки.

Исходя из того, что дата последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) зафиксирована 08.07.2022 г., и после этой даты заключенных сделок (подписанных ДКП) не было, т.к. все участи в данном место распроданы, то оценщик принял решение использовать информацию об изменении цен на аналогичные участки в районе нахождения объекта (объектов) оценки за период от даты последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) и до даты оценки.

В качестве начала расчетного периода использовалась дата последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) - 08.07.2022 г., т.к. за всё время осуществления продаж цена сделок не менялась во времени (выдерживалась постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожали и не дешевели.

В качестве конца расчетного периода использовалась дата оценки.

В качестве источника информации об изменении цен на аналогичные участки в районе нахождения объекта (объектов) оценки использовались данные обзоров, опубликованные на Информационно-аналитическом портале о недвижимости (https://analytics.brn.media/).

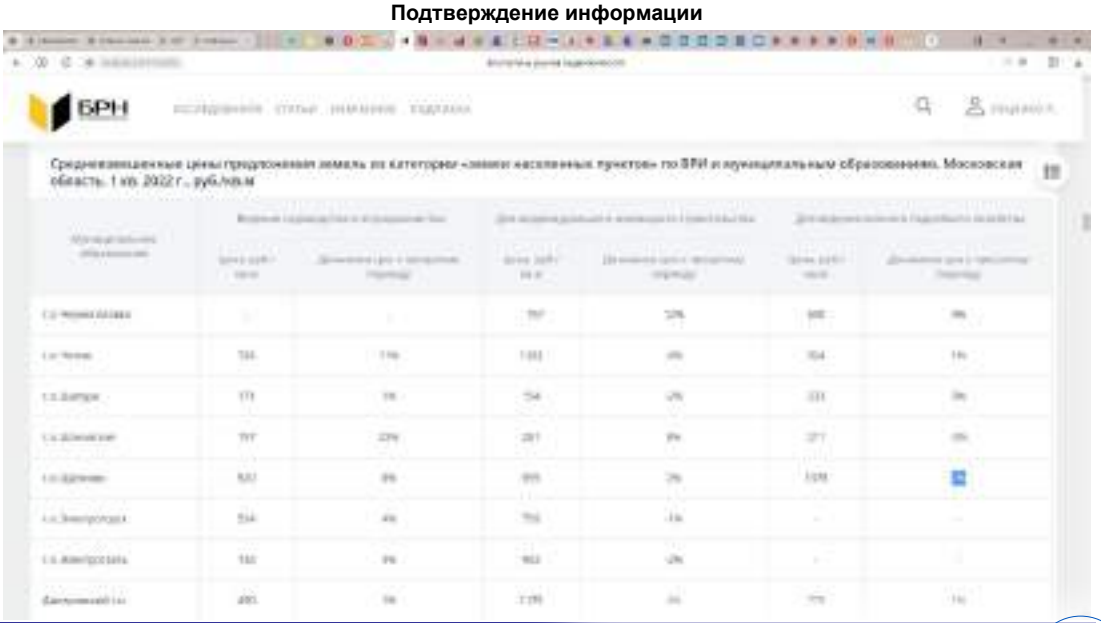
Данные об изменении цен на земельные участки с категорией земель: земли населенных пунктов, с видов разрешенного использования: личное подсобное хозяйство в городском округе Щелково Московской области представлены в табл. 52.

Таблица 52.

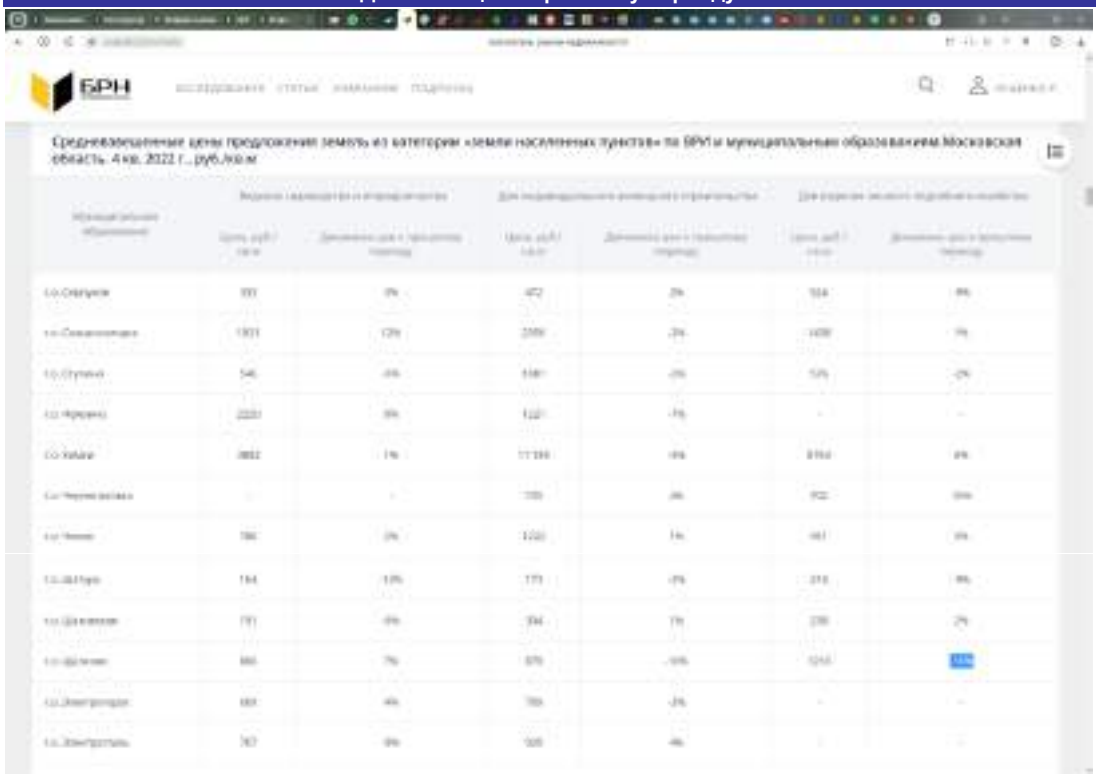
Данные об изменении цен на земельные участки с категорией земель: земли населенных пунктов, с видов разрешенного использования: личное подсобное хозяйство в городском округе Щелково Московской области

Период	Динамика цен к прошлому периоду
1 кв. 2022 г.	2%

Подтверждение информации



Период	Динамика цен к прошлому периоду
	Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition5452/article5633.html
2 кв. 2022 г.	-9%
	Подтверждение информации
	Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition5799/article6136.html
3 кв. 2022 г.	7%
	Подтверждение информации
	Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html
4 кв. 2022 г.	-10%
	Подтверждение информации

Период	Динамика цен к прошлому периоду
	

Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html

Источник: 1. Анализ оценщика.

Расчет индексов изменения цен на земельные участки «под индивидуальное жилищное строительство» в городском округе Щелково Московской области и в районе нахождения объекта оценки представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Расчет индексов изменения цен на земельные участки «под индивидуальное жилищное строительство» в городском округе Щелково Московской области и в районе нахождения объекта оценки

Период	Динамика цен к прошлому периоду, %	Индекс изменения цен
1 кв. 2022 г.	2	1,02
2 кв. 2022 г.	-9	0,91
3 кв. 2022 г.	7	1,07
4 кв. 2022 г.	-10	0,9
1 кв. 2023 г.	нет данных	0,97*
2 кв. 2023 г.	нет данных	0,98*
3 кв. 2023 г.	нет данных	0,96*
4 кв. 2023 г.	нет данных	1,1*
1 кв. 2024 г.	нет данных	1,11*
2 кв. 2024 г.	нет данных	1,35*
начало декабря 2024 г.	нет данных	1,04*
май 2025 г.	нет данных	1,18*

Источник: 1. Расчет оценщика.

Так как по состоянию на дату оценки данные по изменению цен на земельные участки с категорией земель: земли населенных пунктов, с видов разрешенного использования: личное подсобное хозяйство в городском округе Щелково Московской области официально опубликованы только за 4 кв. 2022 г. включительно, то в табл. 53 представлены рассчитанные оценщиком индексы цен за период 1 кв. 2023 г. – май 2025 г. (данные значения помечены «*»).

Расчет индексов изменения цен для 1 кв. 2023 г. – 2 кв. 2024 г. был проведен на основе использования цен предложений к продаже (оферт) земельных участков в районе нахождения объектов оценки за период 3 кв. 2022 г. – начало декабря 2024 г.

Данные об объектах, используемых для расчета индекса изменения цен за период 3 кв. 2022 г. – начало декабря 2024 г. представлены в табл. 54-56.

Подтверждение наличия информации об объектах, для расчета индекса изменения цен за период 3 кв. 2022 г. – начало декабря 2024 г., представлено в Приложении 2 к настоящему отчету.

Таблица 54.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта*	Разрешенное использование объекта*
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2022 г.		
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 2	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 3	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 4	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 8	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 9	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 10	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 11	земли населенных пунктов	для садоводства
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2023 г.		
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 2	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 3	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства
Объект 6	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 7	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 8	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 10	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 11	земли населенных пунктов	для садоводства
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 2 кв. 2023 г.		
Объект 1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 2	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 3	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 4	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 5	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 6	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 7	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 9	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 10	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2023 г.		
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 2	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 3	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 5	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 7	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 4 кв. 2023 г.		
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 2	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 3	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 5	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 6	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 7	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 9	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 10	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2024 г.		
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 2	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 3	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Объект анализа	Категория объекта*	Разрешенное использование объекта*
Объект 4	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 5	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства
Объект 7	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 10	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 11	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 12	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 2 кв. 2024 г.		
Объект 1	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 2	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 3	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 5	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 10	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 11	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 12	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Оферты, опубликованные по состоянию на начало декабря 2024 г.		
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 2	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 3	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 7	земли населенных пунктов	ведение садоводства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для личного подсобного хозяйства
Оферты, опубликованные по состоянию на май 2025 г.		
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 2	земли населенных пунктов	ведение садоводства
Объект 3	земли населенных пунктов	ведение садоводства
Объект 4	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства; для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 5	земли населенных пунктов	ведение садоводства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

* - в случае если категория и вид разрешенного использования земельного участка в тексте объявления не указаны, то значение данных параметров уточнялось по телефону, указанному в тексте объявления.

Источник: 1. Анализ оценщика.

В соответствии с данными представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год, все выбранные объекты, как и объекты оценки, можно классифицировать как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Подтверждение данной информации представлено ниже:

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категории в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МКД	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки, размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и 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.	
			Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	

461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли сх назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1.2.3, 2.1.1, 2.7
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
			Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	
			Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

В соответствии с Приказом от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» Федеральной службы государственной

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

регистрации, кадастра и картографии к земельным участкам с кодами 2.1 – 2.3, 2.7 вида разрешенного использования относятся:

- код 2.1 – земельные участки для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек);
- код 2.1.1 - земельные участки для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);
- код 2.2 - земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных);
- код 2.3 - земельные участки для блокированной жилой застройки (размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха);
- код 2.7 - земельные участки для обслуживания жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны).

Источник: 1. https://docs.cntd.ru/document/573114694.

Таблица 55.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта	Удаление от МКАД*
	Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2022 г.	
Объект 1	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 28	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 2	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 3	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 4	Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №38	Щелковское ш., 17 км от МКАД
Объект 5	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2")	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 6	Московская область, г.о. Щёлково, СПК Комета, 763	Щелковское ш., 10 км от МКАД
Объект 7	Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Медвежьи Озера (территория бывшего аэродрома), СПК "Рассвет", земельный участок № 23	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 8	Московская область, Щелково городской округ, Жегаловский с/о, пос. Оболд ино, СНТ "Нива-1"	Щелковское ш., 19 км от МКАД
Объект 9	Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 55	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 10	Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 35	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 11	Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник, 35	Щелковское ш., 19 км от МКАД
	Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2023 г.	
Объект 1	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 2	Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы	Щелковское ш., 13 км от МКАД

Объект анализа	Адрес объекта	Удаление от МКАД*
Объект 3	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 4	Московская область, г.о. Щёлково, территория садового некоммерческого товарищества Медвежьи Озёра	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 5	Московская область, г.о. Щёлково, территория Прекрасная (в районе садового некоммерческого товарищества Медвежьи Озёра)	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 6	Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 35	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 7	Московская область, г.о. Щёлково, д. Лёдово	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 8	Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник, уч. 35	Щелковское ш., 19 км от МКАД
Объект 9	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2")	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 10	Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №38	Щелковское ш., 17 км от МКАД
Объект 11	Московская область, Щелково городской округ, Жегаловский с/о, пос. Оболд ино, СНТ "Нива-1"	Щелковское ш., 19 км от МКАД
	Оферты, опубликованные по состоянию на конец 2 кв. 2023 г.	
Объект 1	Московская область, Щелковский район, д. Ледово	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 2	Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник	Щелковское ш., 22 км от МКАД
Объект 3	Московская область, Щелковский район, р-н Щелковский, с/о Жегаловский, ПСК "Ледово", уч-к 47	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 4	Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник	Щелковское ш., 16 км от МКАД
Объект 5	Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 6	Московская область, г.о. Щёлково, д. Лёдово	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 7	Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник, уч. 35	Щелковское ш., 19 км от МКАД
Объект 8	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2")	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 9	Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы	Щелковское ш., 14 км от МКАД
Объект 10	Московская область, Щелковский район, на землях СПК "Агрофирма Жегалово", поле №50	Щелковское ш., 20 км от МКАД
	Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2023 г.	
Объект 1	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 2	Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник	Щелковское ш., 22 км от МКАД
Объект 3	Московская область, Щелковский район, р-н Щелковский, с/о Жегаловский, ПСК "Ледово", уч-к 47, 48	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 4	Московская область, Щелковский район, на землях СПК "Агрофирма Жегалово", поле №50	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 5	Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №72	Щелковское ш., 16 км от МКАД
Объект 6	Московская область, Щелковский район, д. Ледово	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 7	Московская область, г.о. Щёлково, д. Лёдово	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 8	Российская Федерация, Московская область, городской округ Щёлково, тер СПК "Ручеёк-2"	Щелковское ш., 19 км от МКАД
Объект 9	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2")	Щелковское ш., 15 км от МКАД
	Оферты, опубликованные по состоянию на конец 4 кв. 2023 г.	
Объект 1	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 2	Московская область, Щелковский район, вблизи дер. Медвежьи Озера, СПК "Простор", земельный участок № 272	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 3	Московская область, Щелковский район, р-н Щелковский, с/о Жегаловский, ПСК "Ледово", уч-к 47, 48	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 4	Московская область, р-н Щелковский, СО "Наша земля", СПК "Ветеран", уч-к 172	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 5	Московская область, г.о. Щёлково, д. Серково, 2	Щелковское ш., 12 км от МКАД

Объект анализа	Адрес объекта	Удаление от МКАД*
Объект 6	Московская область, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 173	Щелковское ш., 14 км от МКАД
Объект 7	Московская область, городской округ Щёлково, д Большие Жеребцы	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 8	Московская область, Щелковский район, СНТ "Наука"	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 9	Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №72	Щелковское ш., 11 км от МКАД
Объект 10	Московская область, р-н Щелковский, СО "Наша земля", СПК "Комета", уч-к 790	Щелковское ш., 18 км от МКАД
	Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2024 г.	
Объект 1	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 2	Московская область, Щелковский район, р-н Щелковский, с/о Жегаловский, ПСК "Ледово", уч-к 47, 48	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 3	Московская область, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 173	Щелковское ш., 14 км от МКАД
Объект 4	Московская область, городской округ Щёлково, д Большие Жеребцы	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 5	Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №72	Щелковское ш., 11 км от МКАД
Объект 6	Московская область, р-н Щелковский, СО "Наша земля", СПК "Комета", уч-к 790	Щелковское ш., 18 км от МКАД
Объект 7	Московская область, Щёлковский муниципальный район, сельское поселение Медвежье-Озерское, деревня Медвежьи Озёра, ул.Сосновая	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 8	Российская Федерация, Московская область, городской округ Щёлково, тер СПК "Ручеёк-2"	Щелковское ш., 19 км от МКАД
Объект 9	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2")	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 10	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2")	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 11	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2")	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 12	Московская область, Щелковский район, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 13	Московская область, Щелковский район, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, 2-я линия	Щелковское ш., 13 км от МКАД
	Оферты, опубликованные по состоянию на конец 2 кв. 2024 г.	
Объект 1	Московская область, городской округ Щёлково, д Большие Жеребцы	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 2	Московская область, Щёлковский муниципальный район, сельское поселение Медвежье-Озерское, деревня Медвежьи Озёра, ул.Сосновая	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 3	Московская область, городской округ Щёлково, тер СПК "Ручеёк-2"	Щелковское ш., 19 км от МКАД
Объект 4	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2")	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 5	Московская обл., г.о. Щёлково, д. Серково, ориентир дом 46	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 6	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 7	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 8	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 9	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 10	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 11	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 12	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
	Оферты, опубликованные по состоянию на начало декабря 2024 г.	
Объект 1	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 2	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 3	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД

Объект анализа	Адрес объекта	Удаление от МКАД*
Объект 4	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 5	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 6	Московская область, городской округ Щёлково, поселок Краснознаменский, территория Живописная-1, земельный участок 90	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 7	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 8	Московская область, городское поселение Щёлково, тер. Живописная, уч. 23	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Оферты, опубликованные по состоянию на май 2025 г.		
Объект 1	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 2	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 3	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 4	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 5	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 6	Московская область, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово", уч-к 98 (КП "Дачный-2)	Щелковское ш., 20 км от МКАД
Объект 7	Московская область, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово", уч-к 129 (КП "Дачный-2)	Щелковское ш., 20 км от МКАД

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявления.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 56.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м*	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2022 г.			
Объект 1	1 200,0	2 750 000	2 292
Объект 2	900,0	1 999 000	2 221
Объект 3	900,0	2 000 000	2 222
Объект 4	712,0	2 800 000	3 933
Объект 5	763,0	2 820 000	3 696
Объект 6	791,0	3 100 000	3 919
Объект 7	750,0	2 600 000	3 467
Объект 8	550,0	2 100 000	3 818
Объект 9	1 200,0	3 800 000	3 167
Объект 10	1 200,0	3 900 000	3 250
Объект 11	1 039,0	3 850 000	3 705
		мин	2 221
		макс	3 933
		среднее	3 245
		медиана	3 467
		стандартное отклонение	688
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	21,20%
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2023 г.			
Объект 1	900,0	1 700 000	1 889
Объект 2	1 479,0	4 800 000	3 245
Объект 3	900,0	1 800 000	2 000
Объект 4	800,0	2 600 000	3 250
Объект 5	800,0	2 500 000	3 125
Объект 6	1 200,0	3 900 000	3 250
Объект 7	866,0	3 000 000	3 464
Объект 8	1 039,0	3 600 000	3 465
Объект 9	763,0	2 820 000	3 696
Объект 10	712,0	2 700 000	3 792
Объект 11	550,0	2 100 000	3 818
		мин	1 889
		макс	3 818
		среднее	3 181

Объект анализа	Площадь, кв. м*	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
		медиана	3 250
		стандартное отклонение	655
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	20,59%
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 2 кв. 2023 г.			
Объект 1	1 137,0	3 000 000	2 639
Объект 2	909,0	2 900 000	3 190
Объект 3	570,0	1 800 000	3 158
Объект 4	712,0	2 650 000	3 722
Объект 5	667,0	1 800 000	2 699
Объект 6	866,0	2 800 000	3 233
Объект 7	1 039,0	3 600 000	3 465
Объект 8	763,0	2 820 000	3 696
Объект 9	688,0	1 300 000	1 890
Объект 10	900,0	2 000 000	2 222
		мин	1 890
		макс	3 722
		среднее	2 991
		медиана	3 174
		стандартное отклонение	585
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	19,56%
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2023 г.			
Объект 1	1 189,0	2 500 000	2 103
Объект 2	909,0	2 900 000	3 190
Объект 3	1 170,0	3 490 000	2 983
Объект 4	900,0	2 000 000	2 222
Объект 5	1 046,0	3 200 000	3 059
Объект 6	1 137,0	3 000 000	2 639
Объект 7	866,0	2 800 000	3 233
Объект 8	763,0	2 670 500	3 500
Объект 9	763,0	2 820 000	3 696
		мин	2 103
		макс	3 696
		среднее	2 958
		медиана	3 059
		стандартное отклонение	542
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	18,32%
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 4 кв. 2023 г.			
Объект 1	1 189,0	2 700 000	2 271
Объект 2	900,0	4 499 000	4 999
Объект 3	1 170,0	3 190 000	2 726
Объект 4	673,0	3 300 000	4 903
Объект 5	730,0	3 500 000	4 795
Объект 6	1 200,0	3 200 000	2 667
Объект 7	584,0	2 100 000	3 596
Объект 8	1 102,0	4 000 000	3 630
Объект 9	1 046,0	3 049 000	2 915
Объект 10	918,0	2 900 000	3 159
		мин	2 271
		макс	4 999
		среднее	3 566
		медиана	3 378
		стандартное отклонение	1008
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	28,27%
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2024 г.			
Объект 1	1 189,0	2 700 000	2 271
Объект 2	1 170,0	3 190 000	2 726
Объект 3	1 200,0	3 200 000	2 667
Объект 4	584,0	2 100 000	3 596
Объект 5	1 046,0	3 049 000	2 915

Объект анализа	Площадь, кв. м*	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 6	918,0	2 900 000	3 159
Объект 7	1 466,0	7 500 000	5 116
Объект 8	2 197,0	11 100 000	5 052
Объект 9	740,0	3 850 000	5 203
Объект 10	763,0	4 000 000	5 242
Объект 11	694,0	3 700 000	5 331
Объект 12	1 575,0	6 950 000	4 413
Объект 13	600,0	2 250 000	3 750
		мин	2 271
		макс	5 331
		среднее	3 957
		медиана	3 750
		стандартное отклонение	1146
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	28,96%
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 2 кв. 2024 г.			
Объект 1	673,0	3 450 000	5 126
Объект 2	1 466,0	7 500 000	5 116
Объект 3	740,0	3 108 000	4 200
Объект 4	763,0	3 204 000	4 199
Объект 5	430,0	2 500 000	5 814
Объект 6	800,0	4 000 000	5 000
Объект 7	938,0	4 690 000	5 000
Объект 8	530,0	2 650 000	5 000
Объект 9	291,0	1 455 000	5 000
Объект 10	940,0	5 000 000	5 319
Объект 11	820,0	4 400 000	5 366
Объект 12	800,0	4 800 000	6 000
		мин	4 199
		макс	6 000
		среднее	5 095
		медиана	5 058
		стандартное отклонение	531
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	10,42%
Оферты, опубликованные по состоянию на начало декабря 2024 г.			
Объект 1	780,0	4 799 999	6 154
Объект 2	800,0	4 000 000	5 000
Объект 3	938,0	4 690 000	5 000
Объект 4	530,0	2 650 000	5 000
Объект 5	291,0	1 455 000	5 000
Объект 6	601,0	5 750 000	9 567
Объект 7	778,0	5 250 000	6 748
Объект 8	500,0	2 750 000	5 500
		мин	5 000
		макс	9 567
		среднее	5 996
		медиана	5 250
		стандартное отклонение	1 584
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	26,42%
Оферты, опубликованные по состоянию на май 2025 г.			
Объект 1	938,0	6 000 000	6 397
Объект 2	778,0	5 250 000	6 748
Объект 3	788,0	5 000 000	6 345
Объект 4	818,0	4 300 000	5 257
Объект 5	778,0	4 799 999	6 170
Объект 6	1 268,0	7 800 000	6 151
Объект 7	1 457,0	8 250 000	5 662
		мин	5 257
		макс	6 748
		среднее	6 104
		медиана	6 170

Объект анализа	Площадь, кв. м*	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
		стандартное отклонение	496
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	8,13%

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявления и с использованием сервиса https://pkk.rosreestr.ru

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Расчет индексов изменения цен за период 3 кв. 2022 г. – май 2025 г. представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Расчет индексов изменения цен за период 3 кв. 2022 г. – май 2025 г.

Период	Медианное значение, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду, %	Индекс изменения цен
3 кв. 2022 г.	3 467		
1 кв. 2023 г.	3 250	-6	0,94
2 кв. 2023 г.	3 174	-2	0,98
3 кв. 2023 г.	3 059	-4	0,96
4 кв. 2023 г.	3 378	10	1,1
1 кв. 2024 г.	3 750	11	1,11
2 кв. 2024 г.	5 058	35	1,35
начало декабря 2024 г.	5 250	4	1,04
май 2025 г.	6 170	18	1,18

Источник: 1. Расчет оценщика.

Ввиду того, что в табл. 57 индекс изменения цен в 1 кв. 2023 г. представлен по отношению к ценам 3 кв. 2022 г., то для расчета индекса изменения цен в 1 кв. 2023 г. по отношению к ценам 4 кв. 2022 г. использовалась формула для изменения цен в квартал:

$$I_{расч.} = (I_{1кв.2023/3кв.2022})^{1/2}$$

где:

$I_{1кв.2023/3кв.2022}$ - индекс изменения цен в 1 кв. 2023 г. по отношению к ценам 3 кв. 2022 г.;

2 – количество кварталов в расчетном периоде.

Рассчитанное значение индекса изменения цен в 1 кв. 2023 г. по отношению к ценам 4 кв. 2022 г. составит:

$$I_{расч.} = (0{,}94)^{1/2} = 0{,}97$$

Значения рассчитанных индексов удорожания в период 3 кв. 2022 г. – май 2025 г. представлены в табл. 58-67 соответственно.

Таблица 58.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в 3 кв. 2022 г.

Число месяца	июл.22	авг.22	сен.22
		Кол-во дней в периоде	
	31	31	30
		Всего дней	
		92	
1	1,000735691	1,0007357	1,000736
2	1,000735691	1,0007357	1,000736
3	1,000735691	1,0007357	1,000736
4	1,000735691	1,0007357	1,000736
5	1,000735691	1,0007357	1,000736
6	1,000735691	1,0007357	1,000736
7	1,000735691	1,0007357	1,000736
8	1,000735691	1,0007357	1,000736
9	1,000735691	1,0007357	1,000736
10	1,000735691	1,0007357	1,000736
11	1,000735691	1,0007357	1,000736
12	1,000735691	1,0007357	1,000736
13	1,000735691	1,0007357	1,000736
14	1,000735691	1,0007357	1,000736
15	1,000735691	1,0007357	1,000736
16	1,000735691	1,0007357	1,000736
17	1,000735691	1,0007357	1,000736
18	1,000735691	1,0007357	1,000736
19	1,000735691	1,0007357	1,000736

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Число месяца	июл.22	авг.22	сен.22
20	1,000735691	1,0007357	1,000736
21	1,000735691	1,0007357	1,000736
22	1,000735691	1,0007357	1,000736
23	1,000735691	1,0007357	1,000736
24	1,000735691	1,0007357	1,000736
25	1,000735691	1,0007357	1,000736
26	1,000735691	1,0007357	1,000736
27	1,000735691	1,0007357	1,000736
28	1,000735691	1,0007357	1,000736
29	1,000735691	1,0007357	1,000736
30	1,000735691	1,0007357	1,000736
31	1,000735691	1,0007357	
Индекс за месяц	**1,02306**	**1,02306**	**1,02231**
Индекс за квартал		**1,07**	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 59.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в 4 кв. 2022 г.

Число месяца	окт.22	ноя.22	дек.22
		Кол-во дней в периоде	
	31	**30**	**31**
		Всего дней	
		92	
1	0,998855	0,998855	0,998855
2	0,998855	0,998855	0,998855
3	0,998855	0,998855	0,998855
4	0,998855	0,998855	0,998855
5	0,998855	0,998855	0,998855
6	0,998855	0,998855	0,998855
7	0,998855	0,998855	0,998855
8	0,998855	0,998855	0,998855
9	0,998855	0,998855	0,998855
10	0,998855	0,998855	0,998855
11	0,998855	0,998855	0,998855
12	0,998855	0,998855	0,998855
13	0,998855	0,998855	0,998855
14	0,998855	0,998855	0,998855
15	0,998855	0,998855	0,998855
16	0,998855	0,998855	0,998855
17	0,998855	0,998855	0,998855
18	0,998855	0,998855	0,998855
19	0,998855	0,998855	0,998855
20	0,998855	0,998855	0,998855
21	0,998855	0,998855	0,998855
22	0,998855	0,998855	0,998855
23	0,998855	0,998855	0,998855
24	0,998855	0,998855	0,998855
25	0,998855	0,998855	0,998855
26	0,998855	0,998855	0,998855
27	0,998855	0,998855	0,998855
28	0,998855	0,998855	0,998855
29	0,998855	0,998855	0,998855
30	0,998855	0,998855	0,998855
31	0,998855		0,998855
Индекс за месяц	**0,96512**	**0,96623**	**0,96512**
Индекс за квартал		**0,9**	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 60.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в 1 кв. 2023 г.

Число месяца	янв.23	фев.23	мар.23
		Кол-во дней в периоде	
	31	**28**	**31**
		Всего дней	
		90	

Число месяца	янв.23	фев.23	мар.23
1	0,999662	0,999662	0,999662
2	0,999662	0,999662	0,999662
3	0,999662	0,999662	0,999662
4	0,999662	0,999662	0,999662
5	0,999662	0,999662	0,999662
6	0,999662	0,999662	0,999662
7	0,999662	0,999662	0,999662
8	0,999662	0,999662	0,999662
9	0,999662	0,999662	0,999662
10	0,999662	0,999662	0,999662
11	0,999662	0,999662	0,999662
12	0,999662	0,999662	0,999662
13	0,999662	0,999662	0,999662
14	0,999662	0,999662	0,999662
15	0,999662	0,999662	0,999662
16	0,999662	0,999662	0,999662
17	0,999662	0,999662	0,999662
18	0,999662	0,999662	0,999662
19	0,999662	0,999662	0,999662
20	0,999662	0,999662	0,999662
21	0,999662	0,999662	0,999662
22	0,999662	0,999662	0,999662
23	0,999662	0,999662	0,999662
24	0,999662	0,999662	0,999662
25	0,999662	0,999662	0,999662
26	0,999662	0,999662	0,999662
27	0,999662	0,999662	0,999662
28	0,999662	0,999662	0,999662
29	0,999662		0,999662
30	0,999662		0,999662
31	0,999662		0,999662
Индекс за месяц	**0,98956**	**0,99057**	**0,98956**
Индекс за квартал		**0,97**	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 61.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания во 2 кв. 2023 г.

Число месяца	апр.23	май.23	июн.23
		Кол-во дней в периоде	
	30	**31**	**30**
		Всего дней	
		91	
1	0,999778	0,999778	0,999778
2	0,999778	0,999778	0,999778
3	0,999778	0,999778	0,999778
4	0,999778	0,999778	0,999778
5	0,999778	0,999778	0,999778
6	0,999778	0,999778	0,999778
7	0,999778	0,999778	0,999778
8	0,999778	0,999778	0,999778
9	0,999778	0,999778	0,999778
10	0,999778	0,999778	0,999778
11	0,999778	0,999778	0,999778
12	0,999778	0,999778	0,999778
13	0,999778	0,999778	0,999778
14	0,999778	0,999778	0,999778
15	0,999778	0,999778	0,999778
16	0,999778	0,999778	0,999778
17	0,999778	0,999778	0,999778
18	0,999778	0,999778	0,999778
19	0,999778	0,999778	0,999778
20	0,999778	0,999778	0,999778
21	0,999778	0,999778	0,999778
22	0,999778	0,999778	0,999778

Число месяца	апр.23	май.23	июн.23
23	0,999778	0,999778	0,999778
24	0,999778	0,999778	0,999778
25	0,999778	0,999778	0,999778
26	0,999778	0,999778	0,999778
27	0,999778	0,999778	0,999778
28	0,999778	0,999778	0,999778
29	0,999778	0,999778	0,999778
30	0,999778	0,999778	0,999778
31		0,999778	
Индекс за месяц	**0,99336**	**0,99314**	**0,99336**
Индекс за квартал		**0,98**	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 62.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в 3 кв. 2023 г.

Число месяца	июл.23	авг.23	сен.23
		Кол-во дней в периоде	
	31	**31**	**30**
		Всего дней	
		92	
1	0,999556	0,999556	0,999556
2	0,999556	0,999556	0,999556
3	0,999556	0,999556	0,999556
4	0,999556	0,999556	0,999556
5	0,999556	0,999556	0,999556
6	0,999556	0,999556	0,999556
7	0,999556	0,999556	0,999556
8	0,999556	0,999556	0,999556
9	0,999556	0,999556	0,999556
10	0,999556	0,999556	0,999556
11	0,999556	0,999556	0,999556
12	0,999556	0,999556	0,999556
13	0,999556	0,999556	0,999556
14	0,999556	0,999556	0,999556
15	0,999556	0,999556	0,999556
16	0,999556	0,999556	0,999556
17	0,999556	0,999556	0,999556
18	0,999556	0,999556	0,999556
19	0,999556	0,999556	0,999556
20	0,999556	0,999556	0,999556
21	0,999556	0,999556	0,999556
22	0,999556	0,999556	0,999556
23	0,999556	0,999556	0,999556
24	0,999556	0,999556	0,999556
25	0,999556	0,999556	0,999556
26	0,999556	0,999556	0,999556
27	0,999556	0,999556	0,999556
28	0,999556	0,999556	0,999556
29	0,999556	0,999556	0,999556
30	0,999556	0,999556	0,999556
31	0,999556	0,999556	
Индекс за месяц	**0,98634**	**0,98634**	**0,98678**
Индекс за квартал		**0,96**	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 63.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в 4 кв. 2023 г.

Число месяца	окт.23	ноя.23	дек.23
		Кол-во дней в периоде	
	31	**30**	**19**
		Всего дней	
		80	
1	1,001192	1,001192	1,001192
2	1,001192	1,001192	1,001192
3	1,001192	1,001192	1,001192

Число месяца	окт.23	ноя.23	дек.23
4	1,001192	1,001192	1,001192
5	1,001192	1,001192	1,001192
6	1,001192	1,001192	1,001192
7	1,001192	1,001192	1,001192
8	1,001192	1,001192	1,001192
9	1,001192	1,001192	1,001192
10	1,001192	1,001192	1,001192
11	1,001192	1,001192	1,001192
12	1,001192	1,001192	1,001192
13	1,001192	1,001192	1,001192
14	1,001192	1,001192	1,001192
15	1,001192	1,001192	1,001192
16	1,001192	1,001192	1,001192
17	1,001192	1,001192	1,001192
18	1,001192	1,001192	1,001192
19	1,001192	1,001192	1,001192
20	1,001192	1,001192	
21	1,001192	1,001192	
22	1,001192	1,001192	
23	1,001192	1,001192	
24	1,001192	1,001192	
25	1,001192	1,001192	
26	1,001192	1,001192	
27	1,001192	1,001192	
28	1,001192	1,001192	
29	1,001192	1,001192	
30	1,001192	1,001192	
31	1,001192		
Индекс за месяц	**1,03762**	**1,03639**	**1,02289**
Индекс за квартал		**1,1**	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 64.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в 1 кв. 2024 г.

Число месяца	янв.24	фев.24	мар.24
		Кол-во дней в периоде	
	31	**29**	**31**
		Всего дней	
		91	
1	1,001147	1,001147	1,001147
2	1,001147	1,001147	1,001147
3	1,001147	1,001147	1,001147
4	1,001147	1,001147	1,001147
5	1,001147	1,001147	1,001147
6	1,001147	1,001147	1,001147
7	1,001147	1,001147	1,001147
8	1,001147	1,001147	1,001147
9	1,001147	1,001147	1,001147
10	1,001147	1,001147	1,001147
11	1,001147	1,001147	1,001147
12	1,001147	1,001147	1,001147
13	1,001147	1,001147	1,001147
14	1,001147	1,001147	1,001147
15	1,001147	1,001147	1,001147
16	1,001147	1,001147	1,001147
17	1,001147	1,001147	1,001147
18	1,001147	1,001147	1,001147
19	1,001147	1,001147	1,001147
20	1,001147	1,001147	1,001147
21	1,001147	1,001147	1,001147
22	1,001147	1,001147	1,001147
23	1,001147	1,001147	1,001147
24	1,001147	1,001147	1,001147
25	1,001147	1,001147	1,001147

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Число месяца	янв.24	фев.24	мар.24
26	1,001147	1,001147	1,001147
27	1,001147	1,001147	1,001147
28	1,001147	1,001147	1,001147
29	1,001147	1,001147	1,001147
30	1,001147		1,001147
31	1,001147		1,001147
Индекс за месяц	**1,03619**	**1,03382**	**1,03619**
Индекс за квартал		**1,11**	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 65.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания во 2 кв. 2024 г.

Число месяца	апр.23	май.23	июн.23
		Кол-во дней в периоде	
	30	**31**	**10**
		Всего дней	
		71	
1	1,004236	1,004236	1,004236
2	1,004236	1,004236	1,004236
3	1,004236	1,004236	1,004236
4	1,004236	1,004236	1,004236
5	1,004236	1,004236	1,004236
6	1,004236	1,004236	1,004236
7	1,004236	1,004236	1,004236
8	1,004236	1,004236	1,004236
9	1,004236	1,004236	1,004236
10	1,004236	1,004236	1,004236
11	1,004236	1,004236	
12	1,004236	1,004236	
13	1,004236	1,004236	
14	1,004236	1,004236	
15	1,004236	1,004236	
16	1,004236	1,004236	
17	1,004236	1,004236	
18	1,004236	1,004236	
19	1,004236	1,004236	
20	1,004236	1,004236	
21	1,004236	1,004236	
22	1,004236	1,004236	
23	1,004236	1,004236	
24	1,004236	1,004236	
25	1,004236	1,004236	
26	1,004236	1,004236	
27	1,004236	1,004236	
28	1,004236	1,004236	
29	1,004236	1,004236	
30	1,004236	1,004236	
31		1,004236	
Индекс за месяц	**1,1352**	**1,14**	**1,04317**
Индекс за квартал		**1,35**	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 66.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания за период 3 кв. 2024 г. – начало декабря 2024 г.

Число месяца	июл.24	авг.24	сен.24	окт.24	ноя.24
			Кол-во дней в периоде		
	31	31	30	31	30
			Всего дней		
			153		
1	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
2	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
3	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
4	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256

Число месяца	июл.24	авг.24	сен.24	окт.24	ноя.24
5	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
6	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
7	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
8	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
9	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
10	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
11	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
12	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
13	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
14	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
15	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
16	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
17	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
18	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
19	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
20	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
21	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
22	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
23	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
24	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
25	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
26	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
27	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
28	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
29	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
30	1,00025638	1,000256	1,000256	1,000256	1,000256
31	1,00025638	1,000256		1,000256	
Индекс за месяц	**1,00798**	**1,00798**	**1,00772**	**1,00798**	**1,00772**
Индекс за квартал			**1,04**		

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 67.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания за начало декабря. 2024 г. – май 2025 г.

Число месяца	дек.24	янв.25	февр.25	март.25	апр.25	май.25
			Кол-во дней в периоде			
	31	31	28	31	30	27
			Всего дней			
			178			
1	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
2	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
3	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
4	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
5	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
6	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
7	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
8	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
9	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
10	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
11	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
12	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
13	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
14	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
15	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
16	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
17	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
18	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
19	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
20	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
21	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
22	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
23	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
24	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Число месяца	дек.24	янв.25	февр.25	март.25	апр.25	май.25
25	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
26	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
27	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093
28	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	1,00093	
29	1,00093	1,00093		1,00093	1,00093	
30	1,00093	1,00093		1,00093	1,00093	
31	1,00093	1,00093		1,00093		
Индекс за месяц	**1,02925**	**1,02925**	**1,02638**	**1,02925**	**1,02829**	**1,02542**
Индекс за квартал			**1,18**			

Источник: 1. Расчет оценщика.

Значения рассчитанных индексов удорожания в период 08.07.2022 г. (дата последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) – начало декабря 2024 г. представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Значения рассчитанных индексов удорожания в период 08.07.2022 г.– дата оценки

Начало периода	Окончание периода	Индекс изменения цен	Примечание
08.07.2022	31.07.2022	1,017807	произведение индексов, указанных в табл. 58, за период, указанный в данной строке
01.08.2022	31.08.2022	1,02306	произведение индексов, указанных в табл. 58, за период, указанный в данной строке
01.09.2022	30.09.2022	1,02231	произведение индексов, указанных в табл. 58, за период, указанный в данной строке
01.10.2022	31.10.2022	0,96512	произведение индексов, указанных в табл. 59, за период, указанный в данной строке
01.11.2022	30.11.2022	0,96623	произведение индексов, указанных в табл. 59, за период, указанный в данной строке
01.12.2022	31.12.2022	0,96512	произведение индексов, указанных в табл. 59, за период, указанный в данной строке
01.01.2023	конец 2 кв. 2023 г. (начало 3 кв. 2023 г.)	0,9506	произведение индексов, указанных в табл. 60, 61, за период, указанный в данной строке
конец 2 кв. 2023 г.	3 кв. 2023	0,96	произведение индексов, указанных в табл. 62, за период, указанный в данной строке
конец 3 кв. 2023 г.	4 кв. 2023	1,1	произведение индексов, указанных в табл. 63, за период, указанный в данной строке
конец 4 кв. 2023 г.	1 кв. 2024	1,11	произведение индексов, указанных в табл. 64, за период, указанный в данной строке
конец 1 кв. 2024 г.	2 кв. 2024	1,35	произведение индексов, указанных в табл. 65, за период, указанный в данной строке
конец 2 кв. 2024 г.	начало декабря 2024 г.	1,04	произведение индексов, указанных в табл. 66, за период, указанный в данной строке
начало декабря 2024 года	май 2025 года	1,18	произведение индексов, указанных в табл. 67, за период, указанный в данной строке
Индекс изменения цен за весь период		**1,77 (+77%)**	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки составляет (плюс) 77%.

Поправка на вид использования (разрешенное использование объекта).

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок относится к «неликвидным» земельным участкам и используется в качестве внутренних дорог и проездов поселка, то необходимо скорректировать стоимость этого участка на его разрешенное использование, т.к. этот участок находится в общем пользовании собственников остальных «ликвидных» участков.

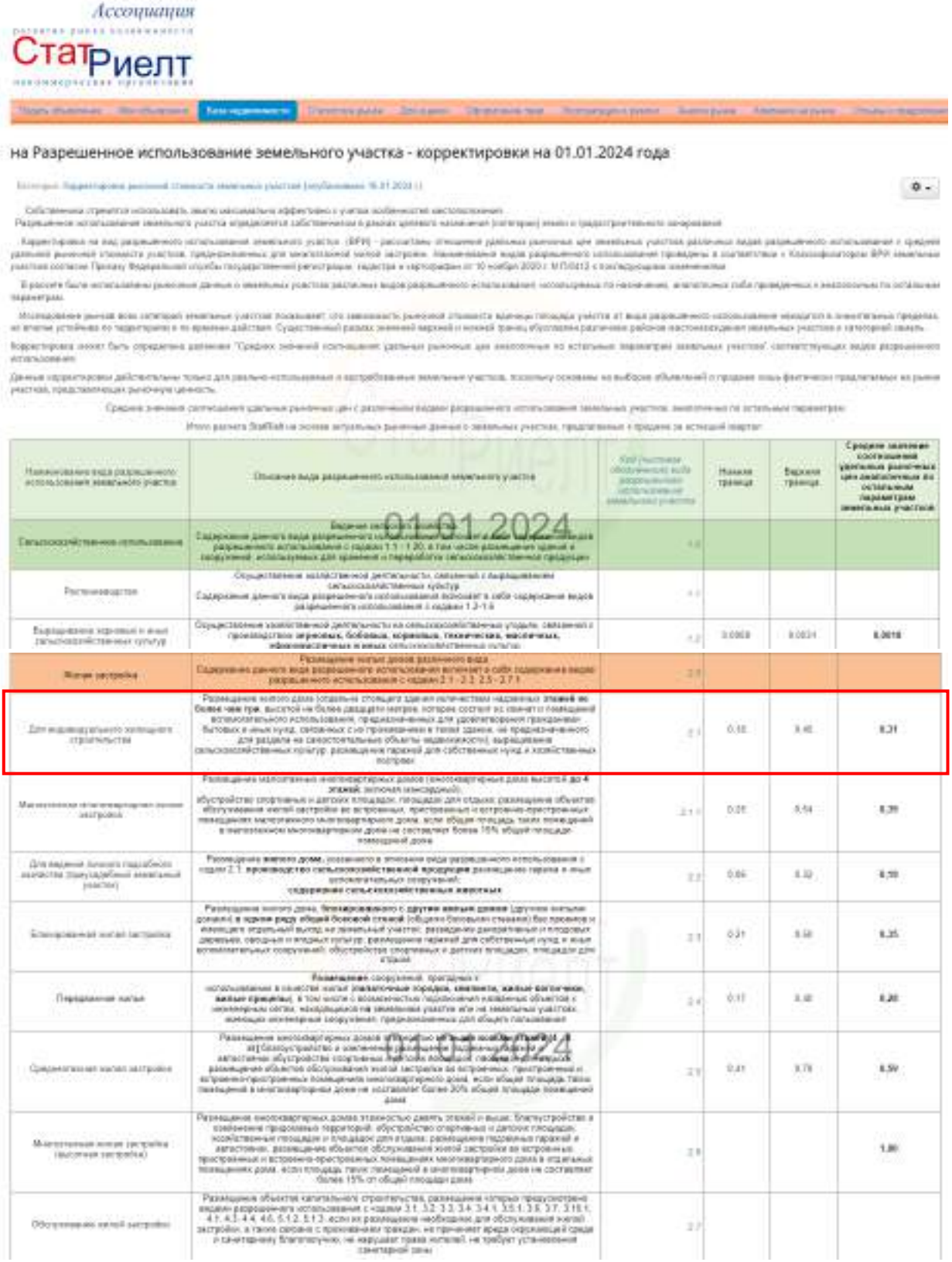
Значение корректирующего коэффициента (поправки) определялось на основе данных о корректировках на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитанных отношением удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки, значения которых представлены ниже.

Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В качестве источника информации для определения поправки на вид разрешенного использования оценщиком использовались данные, опубликованные на сайте: https://statrielt.ru/statistika-

rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda.

Ниже приводятся данные об отношении цены земельного участка под основной вид деятельности к удельной цене земельного участка под благоустройство окружающей территории, объекты инфраструктуры и/или с невозможностью использования под профильную застройку.


Ассоциация
СтатРиелт

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Средние значения соотношения удельных рыночных цен земельных участков по остальным параметрам земельных участков
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1			
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством **зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных** сельскохозяйственных культур	1.2	0.0003	0.0031	**0.0018**
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных **этажей не более чем три**, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; **содержание сельскохозяйственных животных**	2.1	0.10	0.40	**0.31**
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирных домов высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0.05	0.44	**0.39**
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение **жилого дома**, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; **производство сельскохозяйственной продукции**; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; **содержание сельскохозяйственных животных**	2.2	0.04	0.32	**0.28**
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, **блокированного с другим жилым домом** (другими жилыми домами) **в одном ряду общей боковой стеной** (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаража для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0.21	0.56	**0.35**
Передвижное жилье	**Размещение** сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (**жилые вагончики, жилые автофургоны, жилые прицепы**), в том числе с возможностью подключения к жилым объектам к инженерным сетям, находящимся на земельных участках или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования	2.4	0.11	0.42	**0.30**
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; [illegible]; благоустройство и озеленение размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных площадок площадок для занятий физкультурой, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0.41	0.78	**0.59**
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			**1.00**
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7			

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda

Примечание: использованы данные по итогам 4 кв.2023 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликованы коэффициенты для вида разрешенного использования «Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе»).

Значение данного корректирующего коэффициента (поправки) определялось как отношение нижней границы коэффициента для земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе) и верхней границы коэффициента для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, т.к., по мнению оценщика, различие в стоимости земельных участков, предназначенных под строительство объектов инфраструктуры - вспомогательных объектов, и земельных участков, предназначенных непосредственно для индивидуального жилищного строительства (строительства индивидуальных жилых домов), должно быть максимальным.

Таким образом, рассчитанное значение данного коэффициента, с учетом округлений, составит 0,07/0,45=0,16, что эквивалентно поправке (минус) 84%.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

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 условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделки), %	77	77	77	77	77	77	77
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	3 275	3 275	3 275	3 275	3 275	3 275	3 275
Поправка на разрешенное использование, %	-84	-84	-84	-84	-84	-84	-84
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	524	524	524	524	524	524	524

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения одинаковые (вариация (отношение СКО к среднему значению) или отклонение) составляет 0%, то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итоговой значения стоимости использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

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 объекта (объектов) оценки, 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. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости объекта (объектов) оценки

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	524	524	524	524	524	524	524
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	524						

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 объекта (объектов) оценки, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета стоимости объекта (объектов) оценки, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:14:0040108:1100	1 049 +/- 11	1 049	524	550 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

6.3. 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 6.1 настоящего отчета.

6.4. 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 земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, площадь 1 049 +/- 11 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелково, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:1100, входящего 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:

550 000 руб.,

Примечание: стоимость объекта 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).

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 136 из 399

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, площадь 1 049 +/- 11 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелково, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:1100, входящего 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:

550 000
(Пятьсот пятьдесят тысяч)
рублей

Примечание: стоимость объекта 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 137 из 399

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 139 из 399

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

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-25
от «12» 05 2021 г.

Получено 15.04.2021

Московская область, г. Балашиха «05» 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., 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 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, 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: toronado@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 «05» 05 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: 50:14:0040108:502, расположенного по адресу: Московская область, Шаховской р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», 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 прав: номер и дата государственной регистрации прав: 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 никаким не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

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

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 в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика 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 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: toronado@list.ru

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 140 из 399

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

ДОГОВОР № SBO-25
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «18» 03 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», именуемая в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусова 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: 25.07.2010 г, код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вилюйская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: krozado@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 500кв.м +/- 61, кадастровый номер: 50:16:0040108:902, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южное р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект 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 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

Моментом полной оплаты цена 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, дарением, 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** 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 о полномочиях 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). 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 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 вести 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 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846@diadoc.ru
Страница 141 из 399

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 «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». Управляющая компания не несет ответственности за возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляемого за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **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, 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, в число 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 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 Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

Покупатель: 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.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков

Марова Наталья Юрьевна

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 142 из 399

Получено 15.04.2021

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

Московская область, г. Балашиха «08» 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., 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 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 гр. 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: toronado@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: 50:14:0040108:502, расположенного по адресу: Московская область, Шаховский р-н, северо-восточнее п. Крюпонаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности; номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 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 пользу доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

3. **Покупатель** принял от **Продавца** Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригодном 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 в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика 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 760682, выдан: Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гр. 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: toronado@list.ru

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 143 из 399

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР № SIIO-26
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «25» 03 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 Марушка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочаковский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области., 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 кассовых чеков: nas_bon@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 50кв.м.+/- 61, кадастровый номер: 50:14:6040108:903, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная ч. Краснопламенский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, являющимся инвестиционным паем 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 к моменту государственной регистрации перехода право собственности на Объект к **Покупателю** 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, 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** 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 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 «31» 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 свободные 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 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 произведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется

уплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846@diadoc.ru 1/4
Страница 144 из 399

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 имеющим 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 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 **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, 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), а также согласие на совершение 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. 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 № 21-000-1-00703 от 15 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Маруева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Бочаниевский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области., пол: мужской, паспорт: 4616 408095, 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. Савинова, д. 3Н, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: pr_bochan@list.ru

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 145 из 399

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 в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4002-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 Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Бочановский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области., 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. Семенова, д. 7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: [illegible]

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-26
от «25» 05 2021 г.

Московская область, г. Балашиха «27» июня 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 Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочановский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области., 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. Семенова, д. 7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: [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-26 от «25» 05 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: 50:14:0040108:903, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцами 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 простом (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.

Получил:
27.06.2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846.pdf
Страница 146 из 399

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР № SHO-27
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «17» июня 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»** (Приказ департамента управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированы 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 Боровой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 9044141, удостоверенной Мишаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-163, с одной стороны, и

Гражданин РФ Глухих Наталья Геннадьевна, дата рождения: 11.03.1993 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: женский, паспорт: 4613 032991, выдан: ТП №4 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Щелково, дата выдачи: 24.04.2013г, код подразделения: 500-185, адрес постоянного места жительства: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Колхозная, д.1, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: natalyaglukhih4388@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 +/- 63, кадастровый номер 50:14:0040108:921, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21.; именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности,; номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:921-50/158/2020-1 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** 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 (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему

не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «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) полностью или в части никакими 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 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 147 из 399

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

не 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 ненадлежащее либо несвоевременное 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». Убытки неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами ипотечного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен в 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 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 **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), а также осуществление 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 № 21-000-1-00703 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», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097847014317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5043[illegible],

Борзова Елена Валентиновна

Покупатель: **Гражданин РФ Глусяк Наталья Геннадьевна**, дата рождения: 01.03.1993 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: женский, паспорт: 4613 032991, выдан: ТП №4 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Щелково, дата выдачи: 24.04.2013г, 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 кассовых чеков: [illegible]@mail.com.

Глусяк Наталья Геннадьевна

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 148 из 399

Акт
приема-передачи документов

г. Москва «06» июля 2021 года

Гражданин Российской Федерации Гогиа Станислав Иосифович, именуемый в дальнейшем «Доверенное лицо», действующего на основании Доверенности от 04.03.2020, с одной стороны, и **ООО УК «РЭМ»** (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 «Ресира Эссет Менеджмент»**, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 комната 26, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, в лице Генерального директора Марусова 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) и **гр. РФ Гогиной 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

Гогиа Станислав Иосифович

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

Марусов Роман Дмитриевич

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 149 из 399

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР № SHO-35
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, Щелковский р-н,
северное п. Красногвардейский,
южное р. Клязьма, на поле № 21 «15» июня 2021 года

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Мартынова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Павлинов Антон Павлович, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города Москвы, дата выдачи: 21.02.2007 г, код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: mail@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: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:923, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Красногвардейский, южное р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 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, согласно статье 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** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня исполнения **Покупателем** п. 2.1. настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «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) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом положений п. 2.2. 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 безакцептный аккредитив** на следующих условиях:

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

Гражданин РФ Павлинов Антон Павлович, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города Москвы, дата выдачи: 21.02.2007 г, код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: mail@mail.ru.

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общество 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 772301001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600010001930 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка **№ SHO-35** от **«15» 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 500 +- 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:923, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Красногвардейский, южное 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 Павлиновым Антоном Павловичем, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права**

или

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfbe6846
Страница 150 из 399

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+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Красноказарменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Павлович Антон Павлович».

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам **Продавца**: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (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 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 в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков 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 отказе 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». 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 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 достигли под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес 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».

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 151 из 399

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 № 21-000-1-00710 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 1093746314317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823 в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: **Гражданин РФ** Платонов Антон Павлович, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Район гороха 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 кассовых чеков: mailto:anton_p@mail.ru

Платонов Антон Павлович

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 152 из 399

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

Получено 29.07.2021

ДОГОВОР № SHO-20
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Колонтаева 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. КОРОЛЁВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontaeva.diana@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: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснопоименский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:907-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **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 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** 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. 2.2.1. настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с

нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «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 Колонтаева 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. КОРОЛЁВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontaeva.diana@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., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, ОГРН: 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

-оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-20 от «__» _____ 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская, Федерация, Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснопоименский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У.**

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 153 из 399

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». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего закрытым 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 стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления

Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» в Гражданином РФ Колонтаевой Дианой Владимировной, с отметкой (отметок и гербовой печати) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

или

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:928, расположенный по адресу: Российская, Федерация, Московская область, Шелковской р-н, северная в. Красноармейский, 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 40701810600010001980 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 прощенным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части сервитутом 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, 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. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

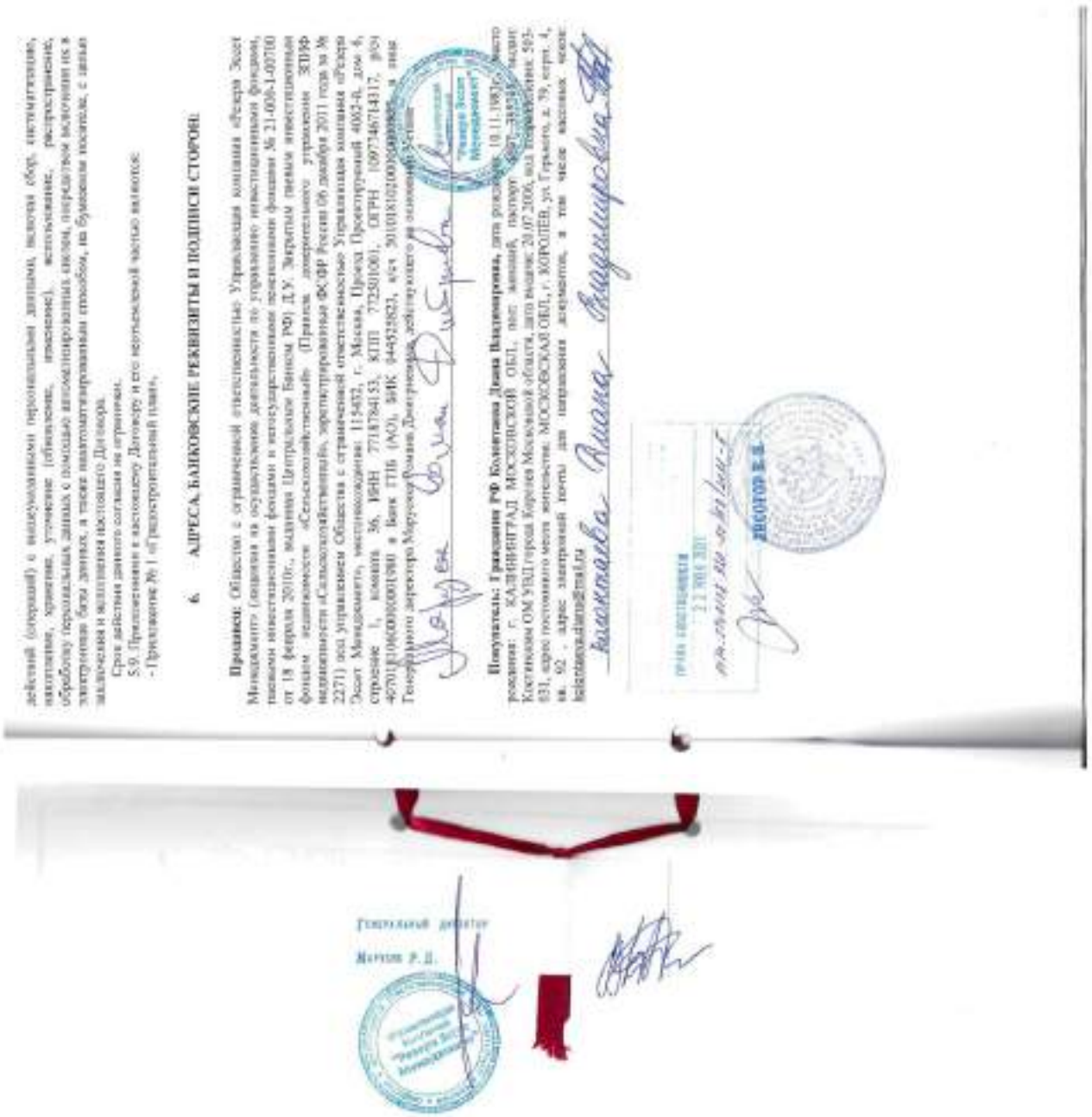
3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков 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** 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,

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 154 из 399



действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, передачу 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. Приложения к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Технологический план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Принял: 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», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 4, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000100 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Мартынова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Колесова Диана Вадимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ, пол: женский, паспорт: 46 18 [illegible] выдан Костиковым ОМ УВД Города Королев Московской области, дата выдачи: 28.07.2006, 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 договора: kolesovadiana@mail.ru

Колесова Диана Вадимировна

Генеральный директор

Мартынов Р.Д.

(ноль) копеек (НДС не облагается) **Покупателем** оплачена 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 вручается 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 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 7718784151, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Колонтаева Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 185108, выдан: Костюкиным ОМ УВД города Королев Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЁВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontaeva.diana@mail.ru

Колонтаева Диана Владимировна

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

Московская область, Щелковский р-н «12» 07 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 Колонтаева Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 185108, выдан: Костюкиным ОМ УВД города Королев Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЁВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontaeva.diana@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-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 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Щелковский р-н, северная 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 или в части никаким не указанным в Договоре правом третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

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

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 **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00**

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfbe6846
Страница 156 из 399

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № 5НО-17
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «12» [illegible] 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 Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября.1940 г., место рождения: г. Никало-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской область, 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. 184, **в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича**, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: 1102 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. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе платежных чеков: 89164430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 4116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Нисуленко Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, 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: 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. Красномаякский, южнее р. Клязьма, на поле № 21**, именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:896-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **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, 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. **Покупатель** удостоверяет 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 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 Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября.1940 г., место рождения: с. Никало-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской область, 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. 184, адрес электронной почты для направления документов, в том числе платежных 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) 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 7714784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714517, р/сч. 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525825, к/сч 30101810200000000825).

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

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

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

-оригинал Договора купли-продажи земельного участка № 5НО-17 от «12» [illegible] 2021

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 157 из 399

соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна целая (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». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего закрытым 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. 77, 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 угрозы только 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

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

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

«Сельскохозяйственный» и **Гражданином РФ 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: 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, северо-восточнее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова 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 **40701810640000001980** 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 положения 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 правовым, не поздренным, 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 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 указанные в п. 1.4 настоящего Договора сроки.

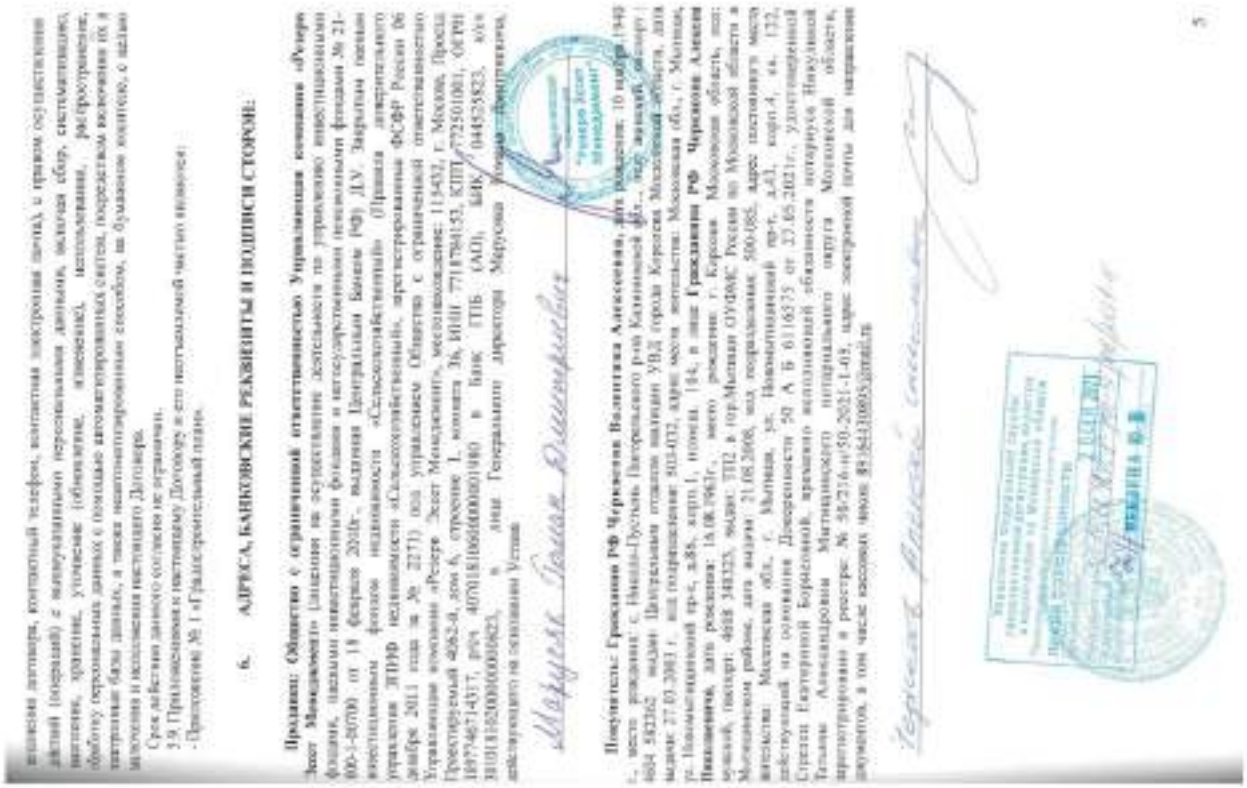
3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков 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"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfe6846
Страница 158 из 399



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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено: 27.09.2021

ДОГОВОР № SHO-18
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «12» декабря 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 № 21-000-1-00790 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 Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Никольское-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, 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. 144,в лице **Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича**, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Керчев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, 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. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89166430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, 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+ - 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:897, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21;** именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:897-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **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 (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. **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 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 Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Никольское-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл.., пол: женский, 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 № 21-000-1-00790 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 56, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746514317, р/сч 40701810630000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 160 из 399

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

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-18 от «12» 10 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: 50:14:0040108:897, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, северная п. Краснопионерский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ренде Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черкасовой Валентиной Алексеевной, с** отметкой(штампом и требуемой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

или

оригинал или нотариально удостоверенная копия 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: 50:14:0040108:897, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, северная п. Краснопионерский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова 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 **40701810600000001980** в **Банк ГПБ (АО)**, **БИК 044525823**, к/сч **30101810200000000823**.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

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

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.3 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 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, 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. 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 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. 2.1.1. 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**, **Стороны**, нарушившие 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 сторон 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 универсального 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 четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, три экземпляра **Продавцу**, один – **Покупателю** и один экземпляр для приобщения в дело предоставляющим документы в орган 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 изменением ст. ст. 131, 167, 309, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием сильно тяжких 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

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee6846
Страница 161 из 399

исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. 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 08 февраля 2016г., выданная 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 «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 40701810000000001080 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 Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 августа 1940 г., место рождения: г. Никольское Пензенской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 505-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104,в лице **Гражданина РФ Черкасова Алексея Павловича**, дата рождения: 16.08.1965г., место рождения: г. Королев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, 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. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164435805@mail.ru, на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, нотариусом Московской области Никулиной Татьяной Александровной Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрированного в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05

Черкасов Алексей Павлович

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfbe6846
Страница 162 из 399

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

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № SHO-22
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «22» шюля 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 Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября.1940 г., место рождения: с. Никольо-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, 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, и лице **Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича**, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4604 348323, 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. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89166430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никуленой Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрированной в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, 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: категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, кв поле № 21**; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:899-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта единица 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) прав в виде доверительного управления в праве 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 (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. **Покупатель** удостоверяет качественное состояние 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 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 Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября.1940 г., место рождения: с. Никольо-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, 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: 89166430895@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., 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 Пригородный 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718786153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч

40701810900000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-22 от «22» шюля 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfbe6846
Страница 164 из 399

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

кийства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, 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**

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

«Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черкасовой Валентиной Алексеевной, с отметкой(штампом в орбовой 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 населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, 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 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 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823**

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

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

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в 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 или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, 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, предусмотренные 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 соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна

долях 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 прав 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 прав 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 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 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. 77, 46, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием сложившихся для **Стороны** обстоятельств.

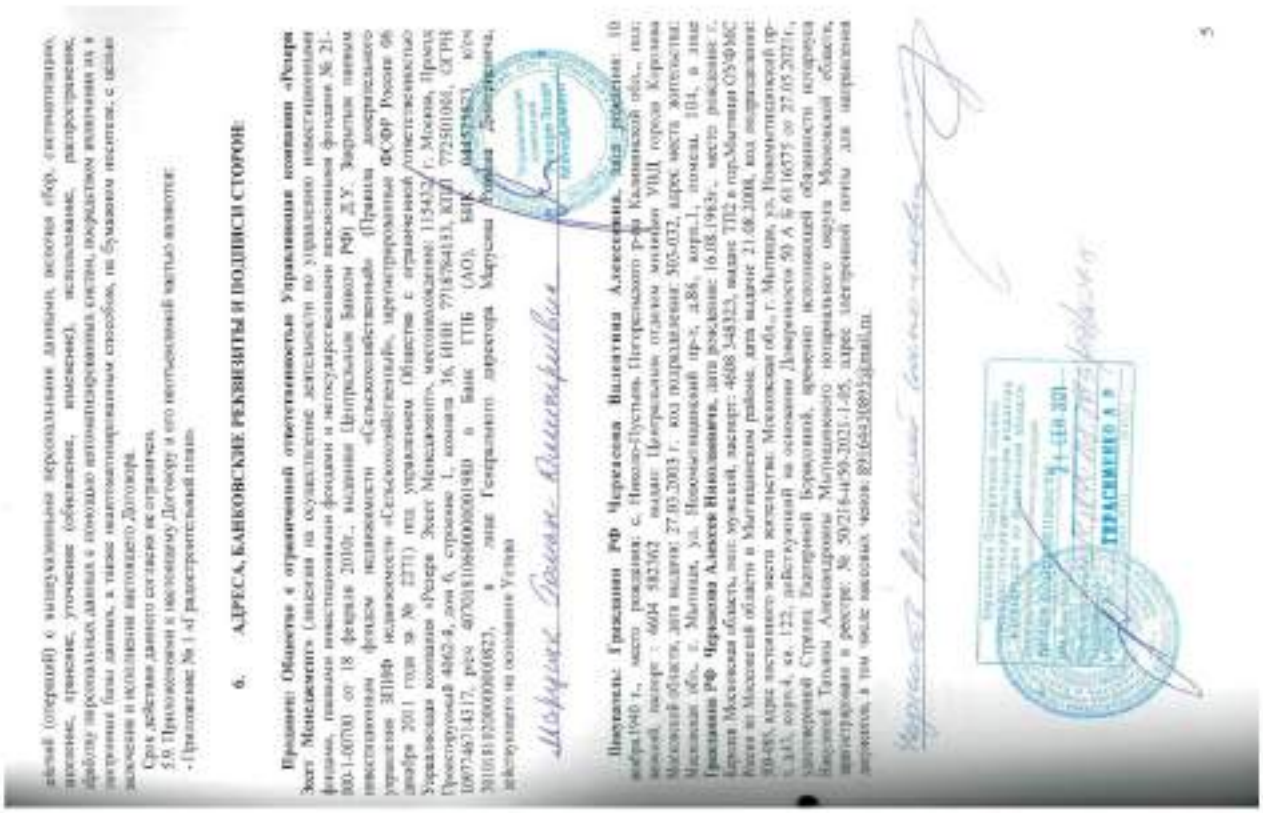
5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес заключения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 165 из 399



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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № SHO-21
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Бисшиха «12» октября 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 Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 18 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, 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, комнат. 104, в лице **Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича**, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, 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. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4., кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрированной в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, 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: 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, северная п. Красномаяковский, южнее р. Клязьма, на поле № 21**; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:900-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **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 (продажа, дарение, ипотека, аренда, иное обременение прав) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

2.2.1. **Покупатель** в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы безотзывный покрытый аккредитив на следующих условиях:

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

Плательщик: **Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 18 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, 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, комнат. 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., 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 7718784151, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfbe6846.pdf
Страница 167 из 399

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 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные тем убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает никаких из всех 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». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в 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, 309, 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 угрозы 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 полного 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 «12» [illegible] 2021 год 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, северная п. Красномаякский, южнее р. Клязьма, на вом № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания**

«Ресурс 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: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Красномаякский, южнее р. Клязьма, на вом № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова 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 40701810600000001940 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 (не ограниченным) полностью и/или в части вносимыми в 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).

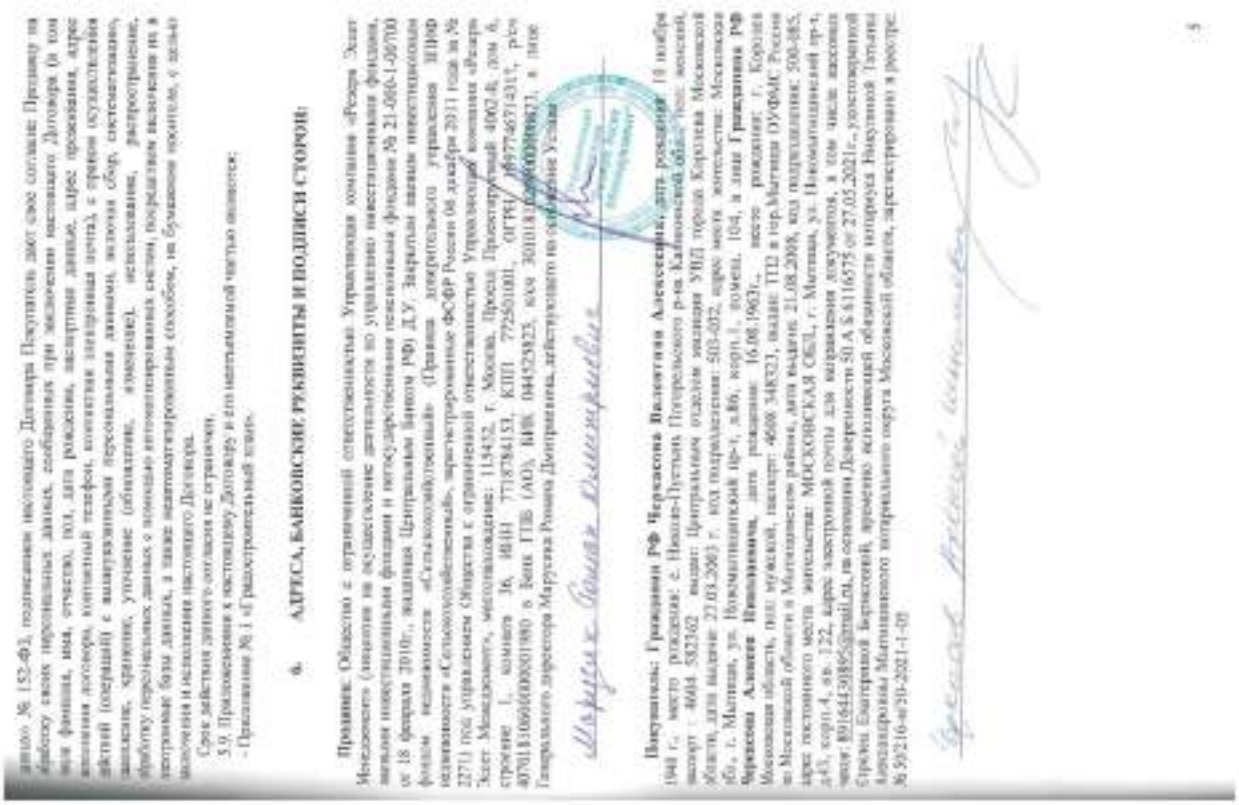
3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

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. 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.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 168 из 399



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

ДОГОВОР № SBO-4
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «13» июля 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 Маруенко Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Татеруенко Эрай Эрьевич, дата рождения: 02.12.1978 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 019020, выдан ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-102, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Сокольская, 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. +/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:916, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, (в поле № 21); именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект 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 (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, 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** 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 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 «29» июля 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 и/или в части сведений 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, 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 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846@diadoc.ru 1 / 17
Страница 170 из 399

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 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 «Сельхозинвестиционный» 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 в подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать 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, 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 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» (именуемое по осуществлению 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 «Сельхозинвестиционный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельхозинвестиционный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2273) 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 1097746714917, р/сч 40701810900000000980 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 Тетерюков Эрай Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 919920, 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: 79659585586@mail.ru

Тетерюков Эрай Эрьевич

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 171 из 399

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-4
от «18» июня 2021 г.

Московская область, г. Балашиха «05» 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 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 Мирулика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеревко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13в, 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 «18» 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: 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, северное в. Красноармейский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект 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 никаким 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"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee846
Страница 172 из 399

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 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 2011г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 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 Тетеркин 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. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе иковых чере 0265952850@mail.ru,

Тетеркин Эрий Эрьевич

Платежка:
05 - 08 .2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfbe6846
Страница 173 из 399

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 02.12.2021

ДОГОВОР № SBO-28
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «16» 07 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 Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочаниковский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большие г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 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: upa_box@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 подобного хозяйства, для ведения личного подобного хозяйства, площадью 500+ - 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:922, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сверное о. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 28**, 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: 50:14:0040108:922-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сказано: запрет: 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 права 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 (продавать, дарение, уступка, аренда, иное обременение прав) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра

1

перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

Покупатель обязуется **в срок до «28» октября 2021 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.3. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) 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 течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода прав собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить

2

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee6846
Страница 174 из 399

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

причиненные этим убытки в полном объеме.

Под указанием 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** 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 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». Управляющая компания не несет ответственности по возмещению убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра выдаётся – **Продавцу**, один экземпляр - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подаётся 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в 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 соблюдением ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не имеют дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе имени, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес регистрации, 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 4063-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714517, р/с 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 Бочаниевский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г.Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 715122, 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. Совхозная, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе скановых чеков: a.p.v_bochk@mail.ru

Бочаниевский Андрей Аркадьевич

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 175 из 399

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

5. Настоящим актом каждая из **Стороны** 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 **Стороны** не имеется.

6. Настоящий Передаточный Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Стороны** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большево г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4014 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: npx_box@mail.ru

Бочановский Андрей Аркадьевич

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-28
от «19» 10 2021 г.

Московская область, г. Балашиха «19» 10 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большево г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4014 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: npx_box@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 «19» 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 хозяйство, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:922, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, севернее п. Краснозаводский, южнее р. Клязьма, на поле № 21.**

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

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

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

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 176 из 399

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 177 из 399

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

Получено 06.12.2021

ДОГОВОР № SDO-36
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «16» 10 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева 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 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: a p s _ b o s s @ m a i l . r u именуемый в дальнейшем **«Покупатель-1»**, и

Гражданин РФ Павловский Василий Дмитриевич, дата рождения: 14.03.2003г., 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: a p s _ b o s s @ m a i l . r u , именуемый в дальнейшем **«Покупатель-2»**, совместно именуемые **«Покупатели»**, с другой стороны,

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в общую долевую собственность **Покупателей** (по ½ доли в праве собственности каждому), а **Покупатели** обязуются принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:16:0040108:924, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:16:0040108:924-50/058/2020-1 от 15 сентября 2020г

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателям** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателей** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателям** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **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 права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателям** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатели** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, вносить обременения права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к ним права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатели** удовлетворены качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружили при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых им не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

Покупатели настоящим подтверждают, что **Продавец** сообщил им о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатели** подтверждают, что на момент заключения настоящего Договора Покупатели не являются и гарантируют, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будут являться владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатели** не являются и гарантируют, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будут являться участниками ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). При этом стоимость ½ доли в праве собственности на Объект для любого из **Покупателей** составляет **462 500 (Четыреста шестьдесят две тысячи пятьсот) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.2. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.3. **Покупатели** обязуются оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- Покупатели обязуются **в срок до «23» октября 2021** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.4. За исполнение всех обязательств по настоящему Договору, в том числе за исполнение обязательств по оплате, **Покупатели** отвечают солидарно (несут солидарную ответственность).

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателям** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателям** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатели обязуются:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателям** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателям** права собственности на Объект в размере, 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 **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

фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес нахождения 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 16 декабря 2011 года за № 2771) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784155, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

Покупатель-1: Гражданин РФ Павловский Иван Дмитриевич, дата рождения: 14.08.2003г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4518 079084, выдан: отделом УФМС России по гор.Москве по району Хамовники, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул.Дибенко, д.14, к о р п . 2 , кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: pps_bosa@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 Хамовники, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул.Дибенко, д.14, к о р п . 2 , кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: pps_bosa@mail.ru

Павловский Василий Дмитриевич

4.1. В случае нарушения **Покупателями** (или одним из них) сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатели** обязуются в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателям**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

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

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения 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 Покупатели являются физическими лицами) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатели являются юридическим лицом или обладают статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами иностранного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра выдаётся – **Продавцу**, два экземпляр - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подаётся 4 (Четыре) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдаётся.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием сильно тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора **Покупатели** дают свое согласие **Продавцу** на обработку своих персональных данных, собранных при заключении настоящего Договора (в том числе

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfe6846
Страница 178 из 399

13. Объект анализа № 13.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 20.12.2021

ДОГОВОР № SHO-33
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «20» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (создано 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 № 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 Тетеркин Эрай Эрьянич, 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: 06.12.20 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265552850@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+\- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:909, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, ул. пос. № 21; именуемый далее – **«Объект»**, защищаемых 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 о регистрации Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

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

Моментом полной оплаты цены Объекта 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 (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** 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 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 проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части имеющимся не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

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

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в 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 с **Покупателю**, **Стороны**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846@diadoc.ru
Страница 180 из 399

моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение ими обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ **выполнены.**

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием отечения 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, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с целью осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

1)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 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1077746734117, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525825, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тетерюкову Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9269952855@mail.ru,

Тетерюков Эрий Эрьевич

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 181 из 399

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 20.12.2021

ДОГОВОР № SBO-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 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 Тетеденко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: V2619952850@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 населённых 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. Колпна, 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) 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** будут осуществлены 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 подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

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

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 проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никому не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, 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, определенными 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 **Стороны** 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee6846
Страница 183 из 399

моментом 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 спорно путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 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 сделок таких 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, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

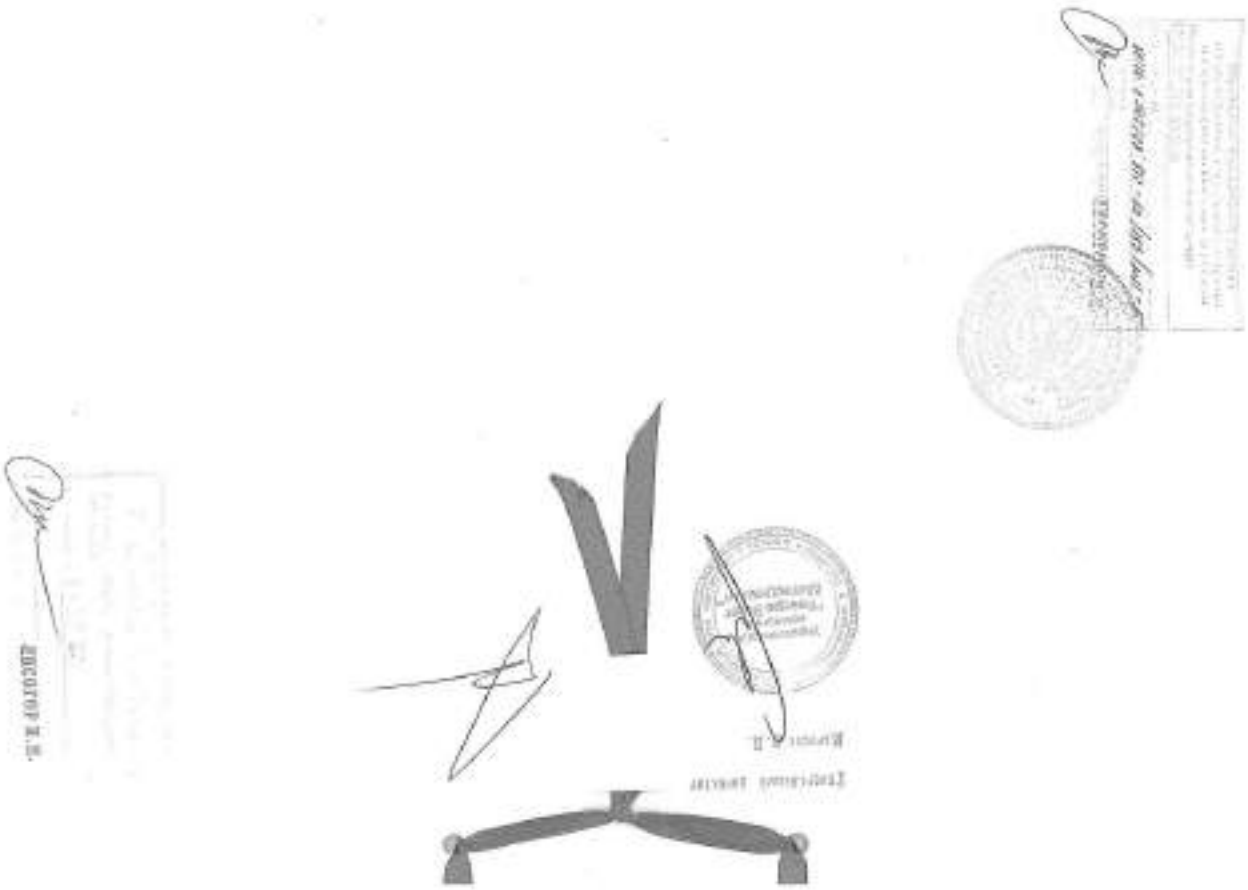
Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ремэра Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным 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 «Ремэра 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

Марусяк Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тенгерджиев Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915930, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 06.12.20 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952859@mail.ru,

Тенгерджиев Эрий Эрьевич

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee846
Страница 184 из 399



15. Объект анализа № 15.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SHO-37
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «10» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными 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 Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерденко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.12а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265912500@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 договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:911, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. 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: 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 (Десять) рабочих дней со дня исполнения Покупателем п. 2.2.2.

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

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, 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** 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

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

2.2.1. **Покупатель** в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы **безотзывный покрытый аккредитив** на следующих условиях:

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

Плательщик: **Гражданин РФ Тетерденко Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.12а, Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 38, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1697746714917, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-37 от «__» _____ 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:911, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетерденко Эрием Эрьевичем, с отметкой** (штампом и первичной печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

или

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:911,

2

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee6846
Страница 186 из 399

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 активами открытого 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 выдаются 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 на территории Московской области подаётся 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдаётся.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не 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 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, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с целью осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресерв 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 «Ресерв Эссет

расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетерденко Эрик 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 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

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

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью 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, определенном действующим законодательством РФ).

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

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

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

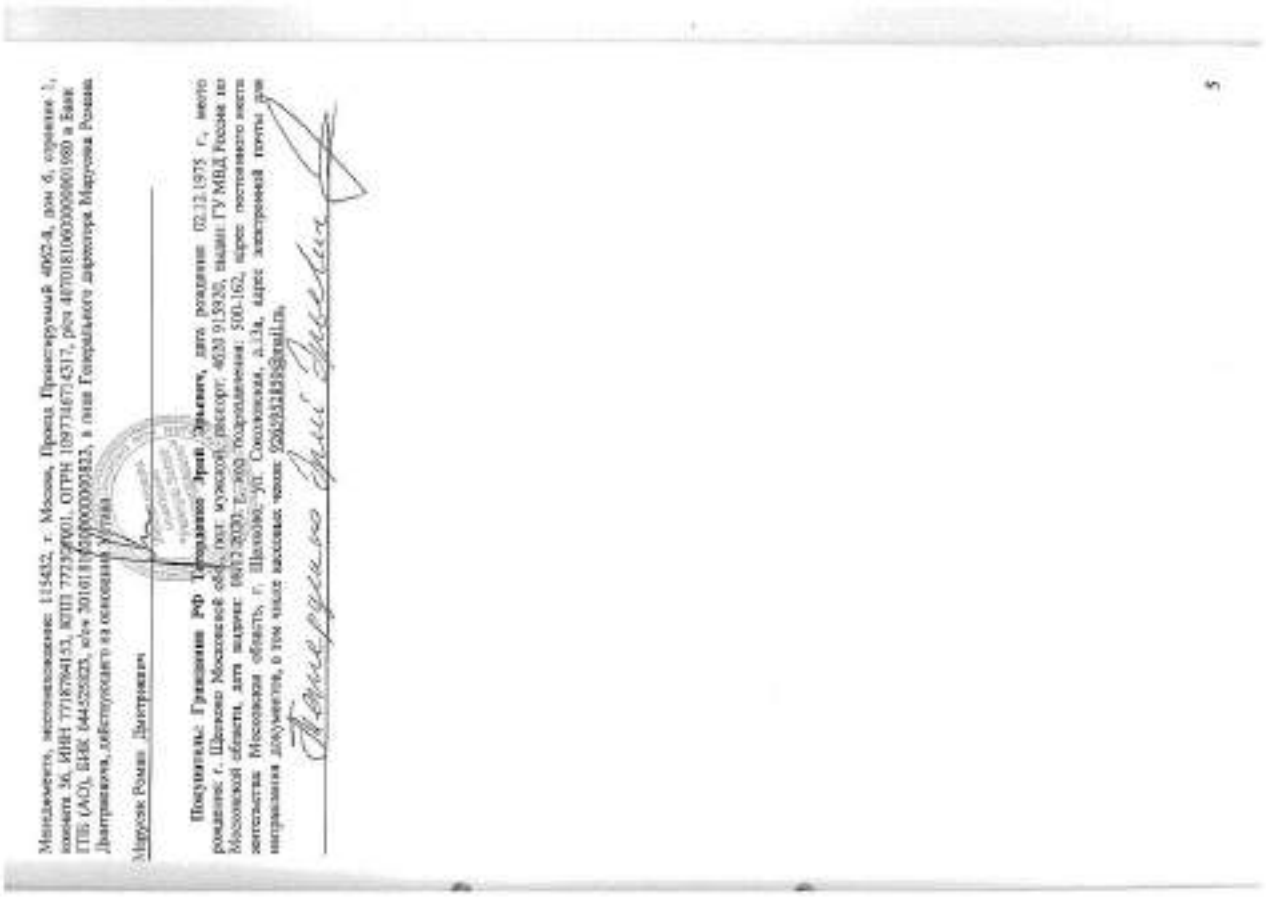
Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания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

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение 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 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

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee6846
Страница 187 из 399



16. Объект анализа № 16.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено: 28.12.2021

ДОГОВОР № 5НО-38
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «30» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерденко 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. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265935830@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:912, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

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

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

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня исполнения Покупателем п.2.2.2. 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, 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** 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 ограничен в пользовании и не обременен правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

2.2.1. **Покупатель** в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы **безотзывный покрытый аккредитив** на следующих условиях:

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

Плательщик: **Гражданин РФ Тетерденко 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. Советская, д.13а, Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810900000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

оригинал Договора купли-продажи земельного участка № 5НО-38 от «» _____ 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:912, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетерденко Эрай 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: категории земель: земли

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfe6846
Страница 189 из 399

исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежит 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 иными инвестиционными фондами или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и отношения Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес регистрации договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв 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., 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,

населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:912, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Татаренко Эрик Эрьевич о.

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам: **Продавца: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.**

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

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

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью либо 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 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 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

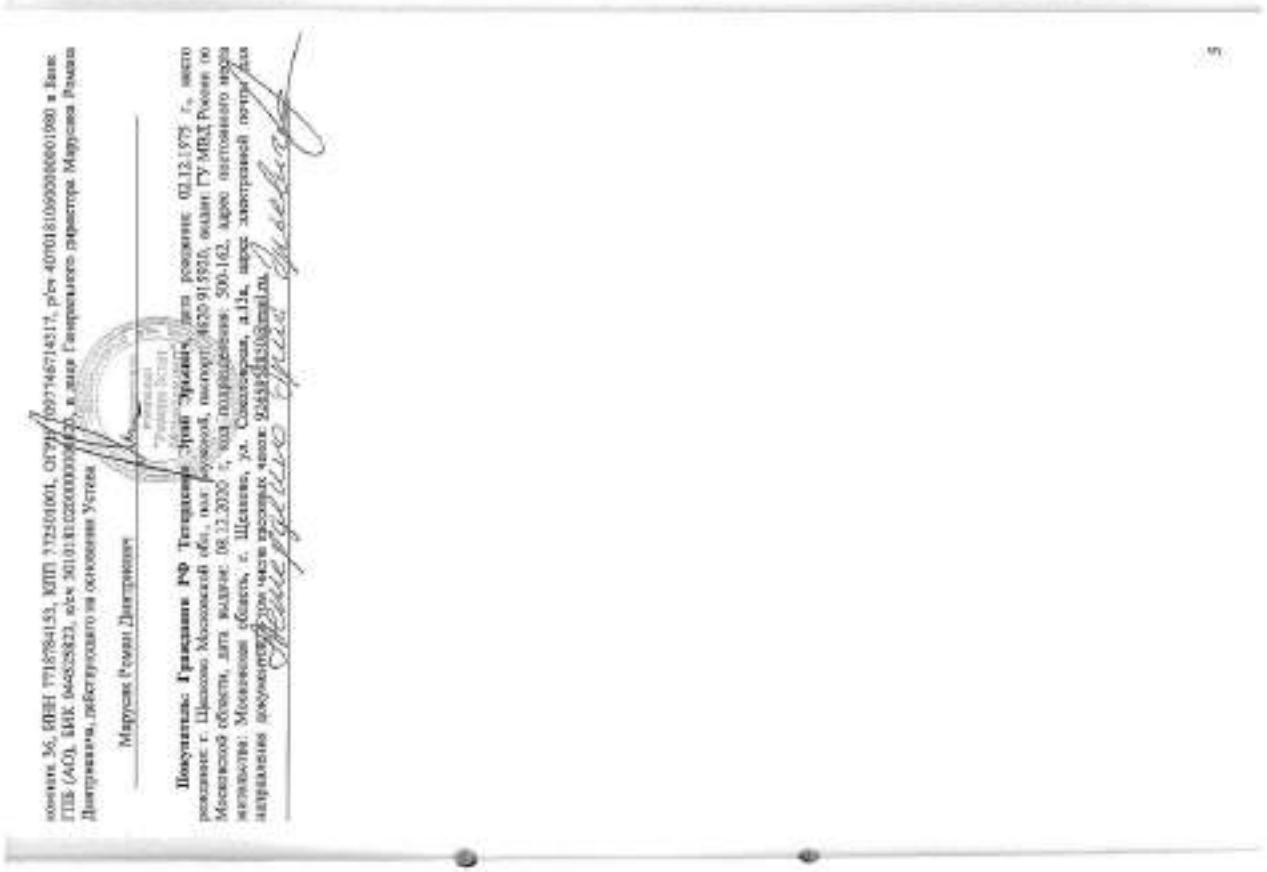
Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания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

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee6846
Страница 190 из 399



17. Объект анализа № 17.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SIIO-39
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «30» 11 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 № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеряпко 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: 18.12.2020 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: 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.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Красномаяковский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного 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: 15 сентября 2010г.

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 и иные доверительного управления и праве 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 (продавать, 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** удовлетворен имеющимся состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет иметь участников 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 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 Тетеряпко 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: 18.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, 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 № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент», местонахождения: 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, кор/сч 30101810200000000823).

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

Срок действия аккредитива – не менее 80 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SIIO-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+/- 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Красномаяковский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетеряпко 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: категории земель: земли

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee846@diadoc.ru
Страница 192 из 399

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». Утрата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь-то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, 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, 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., 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

населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 43кв.м., кадастровый номер: 50:14:0340108:913, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетерников Эрий Эрьевич.

Под исполнением покрытия 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 40701810600000011901 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.**

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

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

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) залогом/ипотекой в части имеющимися ограничениями в настоящем Договоре правами третьих лиц, а спора 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 указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

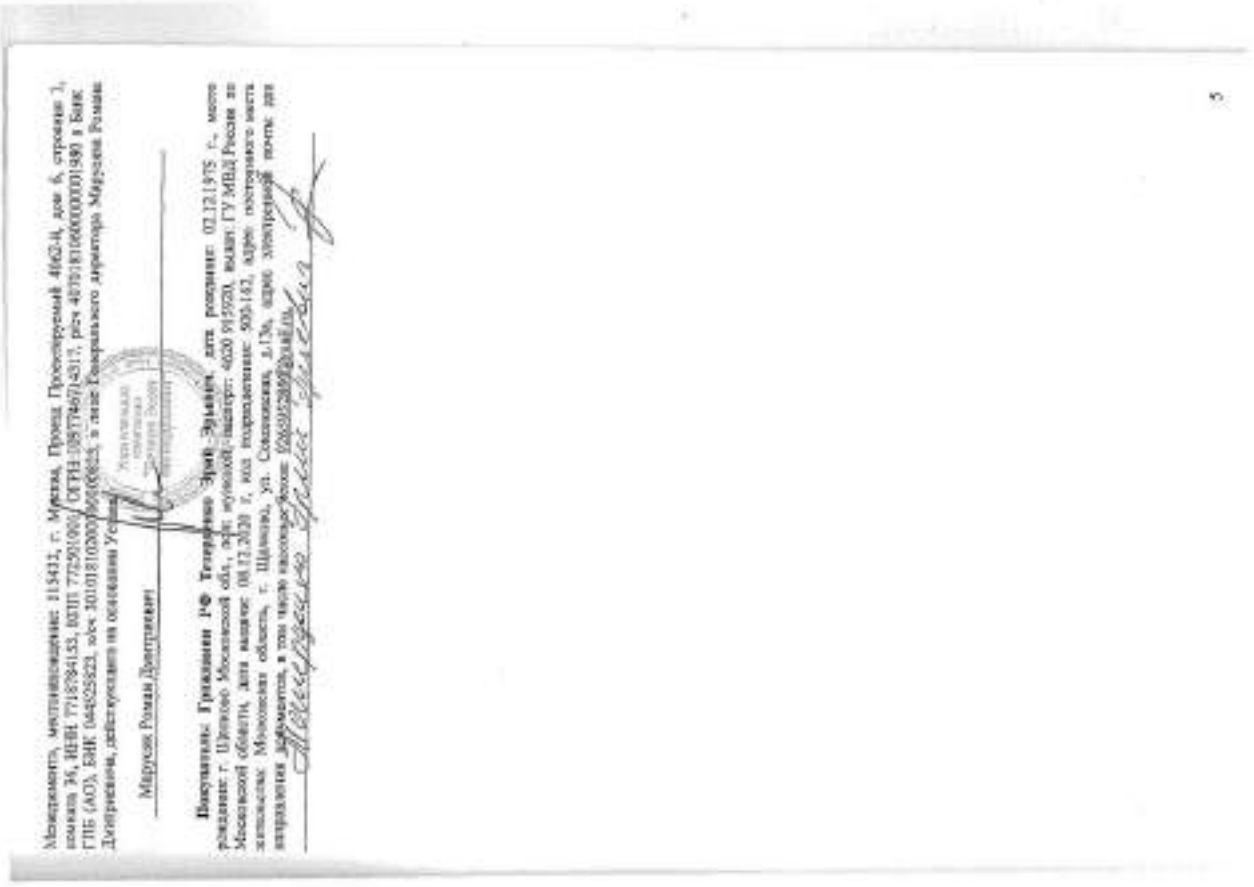
Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания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

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846@diadoc.ru
Страница 193 из 399



tel. +7(495) 229-49-71
18. Объект анализа № 18.
ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР № SHO-13
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «03» 09 2022 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 Бечанинский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Белушье 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.Н. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе квитанций через _beza@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 подобного хозяйства, для ведения личного подобного хозяйства, площадью 500 +/- 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:894, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северо-з. Красновавилонский, южнее р. Клязьма, на поле № 21**, именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:894-50/139/2020-1 от 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 к моменту государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** 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.

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, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра

1

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 и 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 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 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 «20» июля 2022 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.3. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.4. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью или в части имеющихся ограничений в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет вести 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

2

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acc58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee6846
Страница 195 из 399

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

...или неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

3.9. Приложениями 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 № 21-000-1-00700 от 11 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 Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784133, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банке ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусова Романа Дмитриевича, действующего основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Бочкановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большево 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: 22.04.2015 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: nps_box@mail.ru

переход права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется уплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под указанным 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 днем 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 изменения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Документ 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». Ущерб неустойки о возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, три экземпляра выдаётся – **Продавцу**, один экземпляр - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подаётся 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдаётся.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не 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.

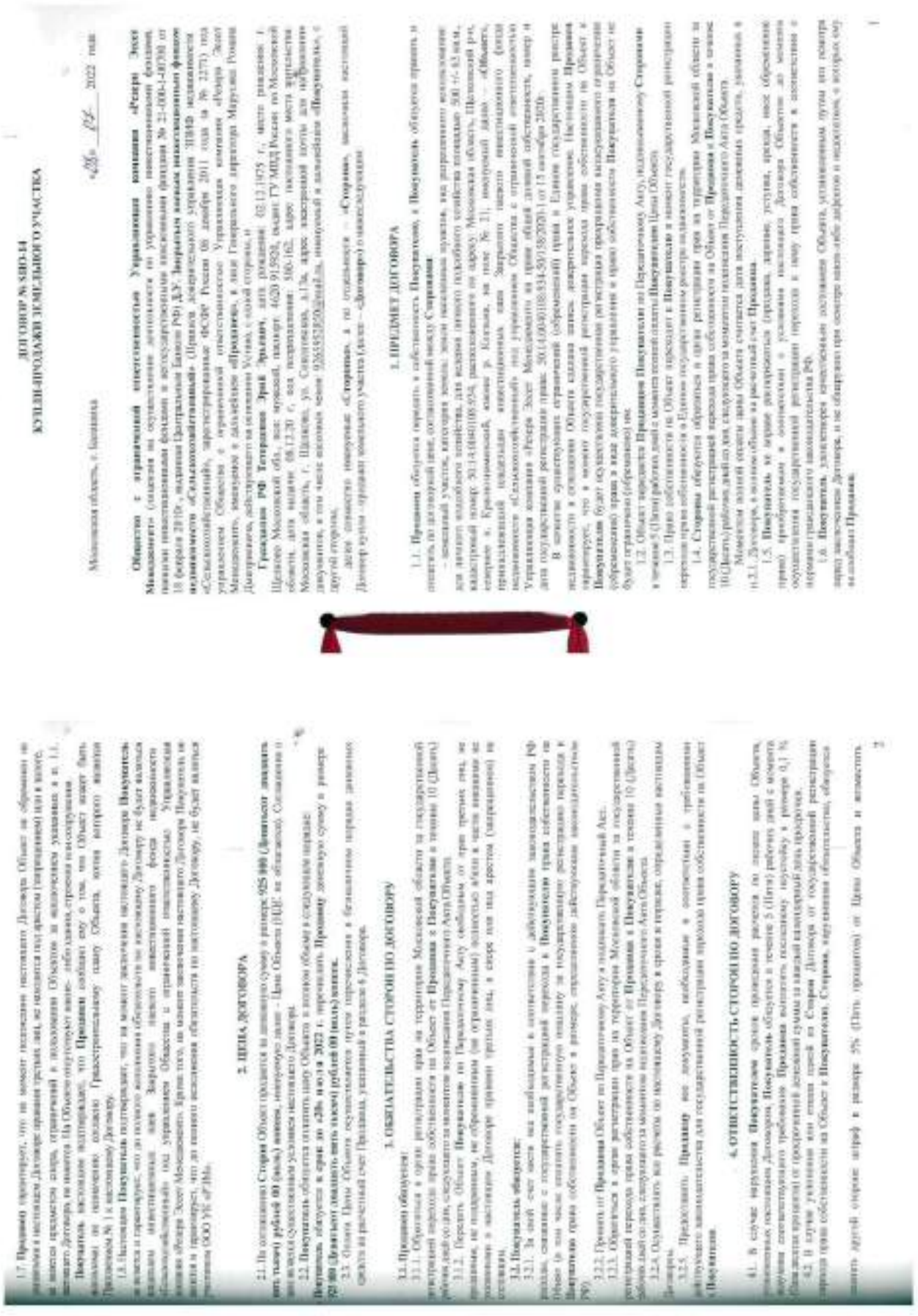
5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 8 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, год, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес регистрации, номер 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

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee846
Страница 196 из 399

19. Объект анализа № 19.



ДОГОВОР № SEO-14
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «28» 02 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее по тексту договора именуемое по управляющее инвестиционным фондом закрытых инвестиционных фондов и акционерных инвестиционных фондов № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Федеральной службой 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 «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Марухина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Татаринов Эрик Эрикович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щёлково Московской обл., паспорт: 4620 915928, 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. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе счетов-фактур: 9265553920@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, оговоренной между Сторонами:

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для жилой индивидуальной застройки площадью 500 +/- 62 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:934, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, деревня с. Кременинский, квартал 9, Клетка, на поле № 21, полученный делом – «Объект», принадлежащий на праве собственности Продавцу, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:934-50/038/2020-1 от 13 ноября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в основном Объекте числа запись: доверительное управление. Пределы параметры, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления в пользу Покупателя на Объект не будет ограничена (обременена) на:

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

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в один регистрирующий орган по государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, иным способом отчуждать право) приобретаемым в основании настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с законодательством РФ.

1.6. Покупатель заявляется существенным условием Объект, установленным путем его покупки настоящим Договором, и не обнаружение при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых он не был Продавец.

2

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не заявлен в настоящем Договоре правах третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в иное, не имеет предметом спора, ограничений и обременений Объектов не имеющих указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется на Объекте отсутствуют иные любые сервитуты, строения и сооружения.

Покупатель заявляет подтверждает, что Продавец сообщает ему о том, что Объект может быть изъят по решению органов Государственной власти Общего интереса согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

1.8. Заявляет Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель в курсе и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться единственным или 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 имеет и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться учредителем (ООО УК «РЭМ»).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Общая площадь за земельную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

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

Покупатель обязуется в срок до «28» июля 2022 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

2.3. Оплата Цены Объекта производится путем перечисления в безналичном порядке 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 перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не указанных, не поименованных, не обремененным (не отраженным) записью в части ограничения, за исключением, предусмотренных в настоящем Договоре правами третьих лиц, в срок или под арестом (запрещением) на основании.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет зарегистрировать в соответствии с действующим законодательством РФ право, связанное с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности по Цене, по мере сделать государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующими нормативными (%).

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

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расходы по настоящему Договору в срок 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 произведения расчета по цене Объекта, указанных пунктом Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему пеню 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

3

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

5.5. 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 «Резерв Эссет Менеджмент» (генеральная лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 11 апреля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2013 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 7718784453, КПП 772501001, ОГРН 1087746714917, р/с 40701810600000001930 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Шарухина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Тетерлюк Эрай Эрьевич, дата рождения: 02.12.1973 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. Сосновская, д.11а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 926592[illegible]@mail.ru

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.5. 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 «Резерв Эссет Менеджмент» (генеральная лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 11 апреля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2013 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 7718784453, КПП 772501001, ОГРН 1087746714917, р/с 40701810600000001930 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Шарухина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Тетерлюк Эрай Эрьевич, дата рождения: 02.12.1973 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. Сосновская, д.11а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 926592[illegible]@mail.ru

4

...нанесенные этим убытки в полном объеме.

...Без уклонения Стороны понимают случаи, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от ...действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода прав ...ственности на Объект в **Покупателя** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за ...ания подписания Передаточного Акта Объекта.

3.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных ...язанностей по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской ...ерации и условиями настоящего Договора.

3.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим ...ного разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или ...ребования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его ...полнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с ...ействующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель ...вляется юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

3.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве ...верительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с ...конодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября ...01 года «Об инвестиционных фондах». Управляющая компания не несет ответственности за возникшие убытки, возникших в результате ...полнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве ...верительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного ...вестиционного 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, ...ин экземпляр 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 территорию Московской ...бласти 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 ...дается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, ...ключает в себя недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть ...приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего ...Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, ...42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ ...выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не ...имеют дееспособность, 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 обмана тяжелых для **Сторон** ...обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента ...исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, ...указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных ...данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на ...обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе ...фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес 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.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dfee846
Страница 199 из 399

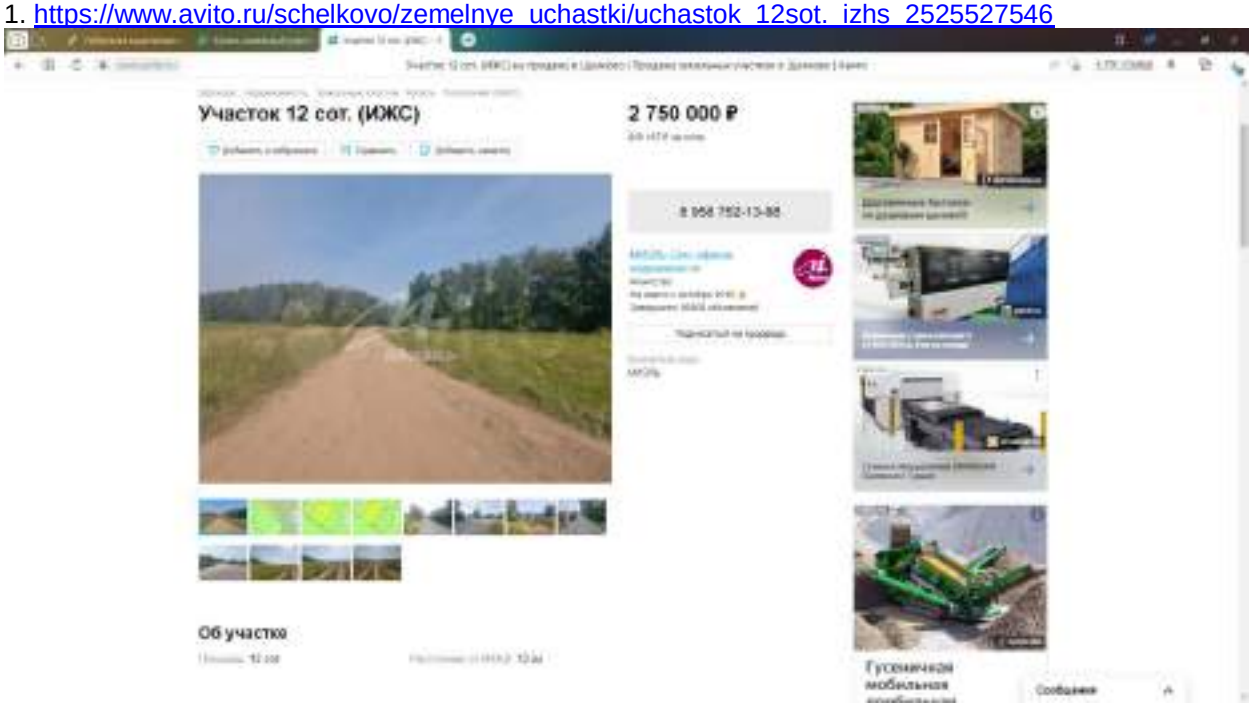
ПРИЛОЖЕНИЕ 2

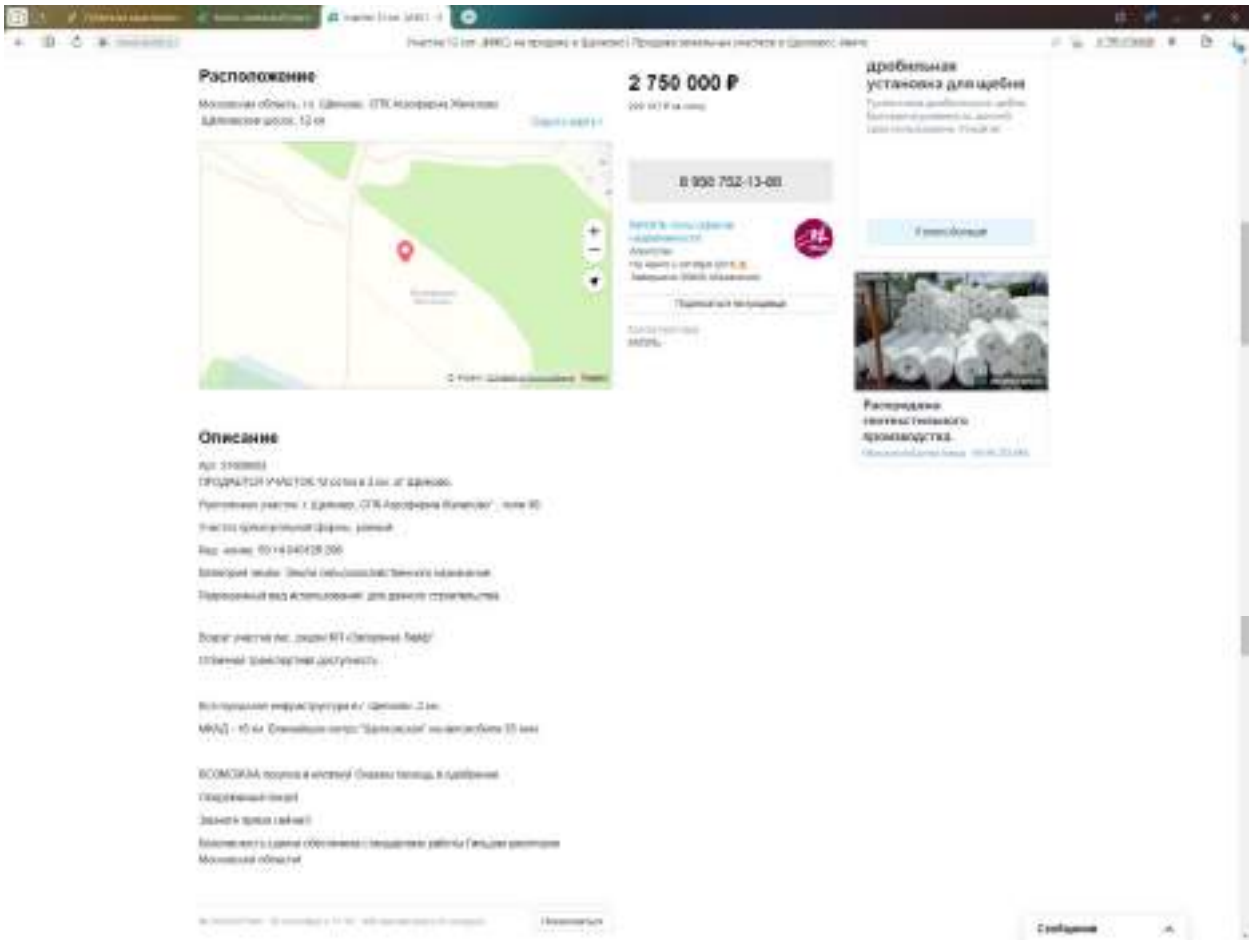
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ РАСЧЕТА ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

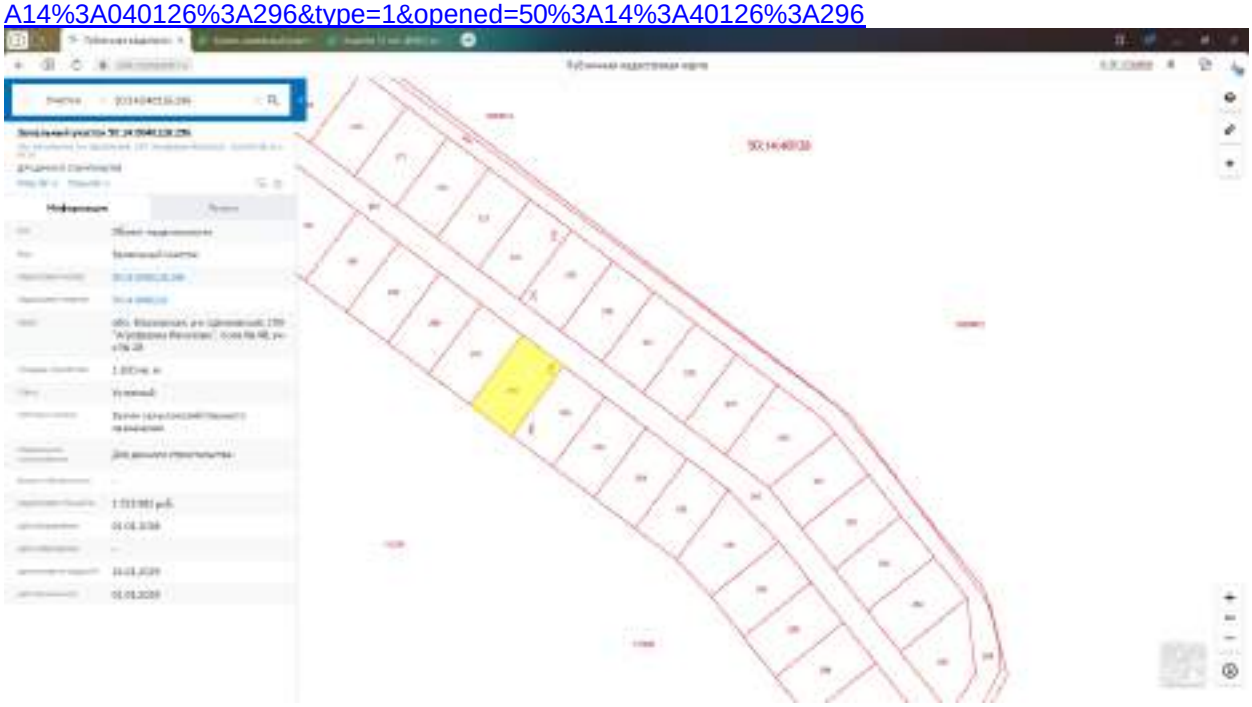
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2022 г.

1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2525527546

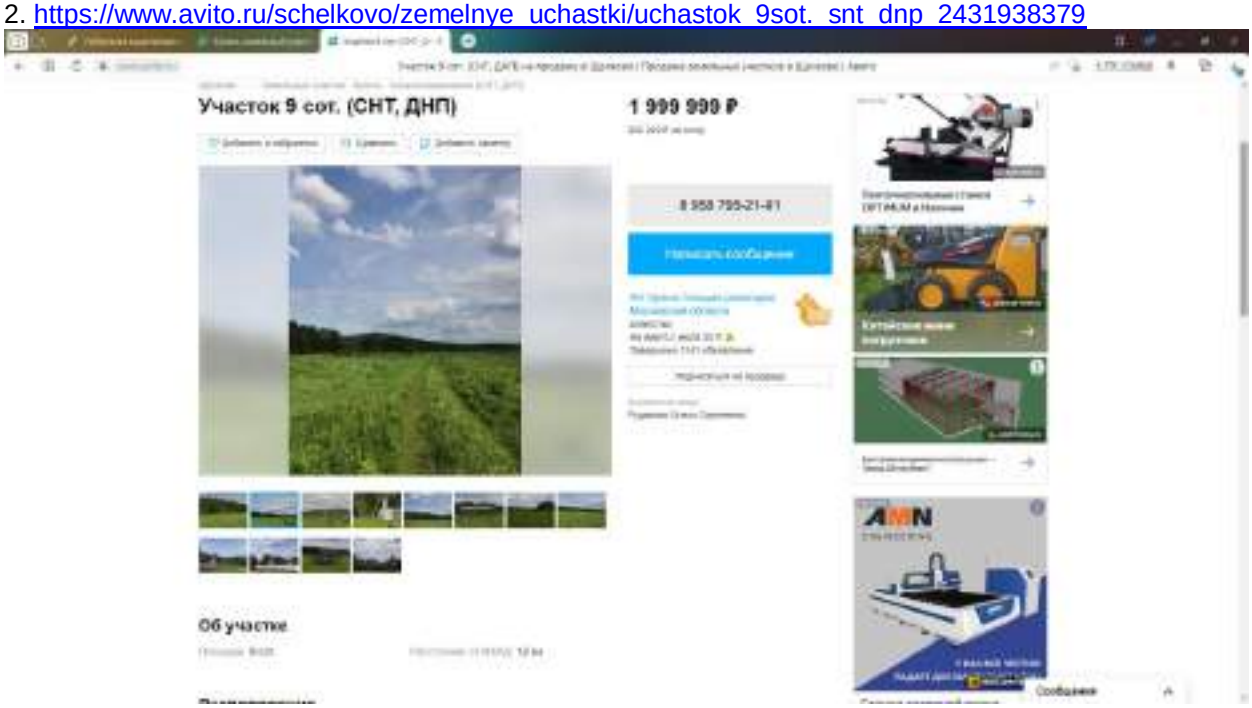


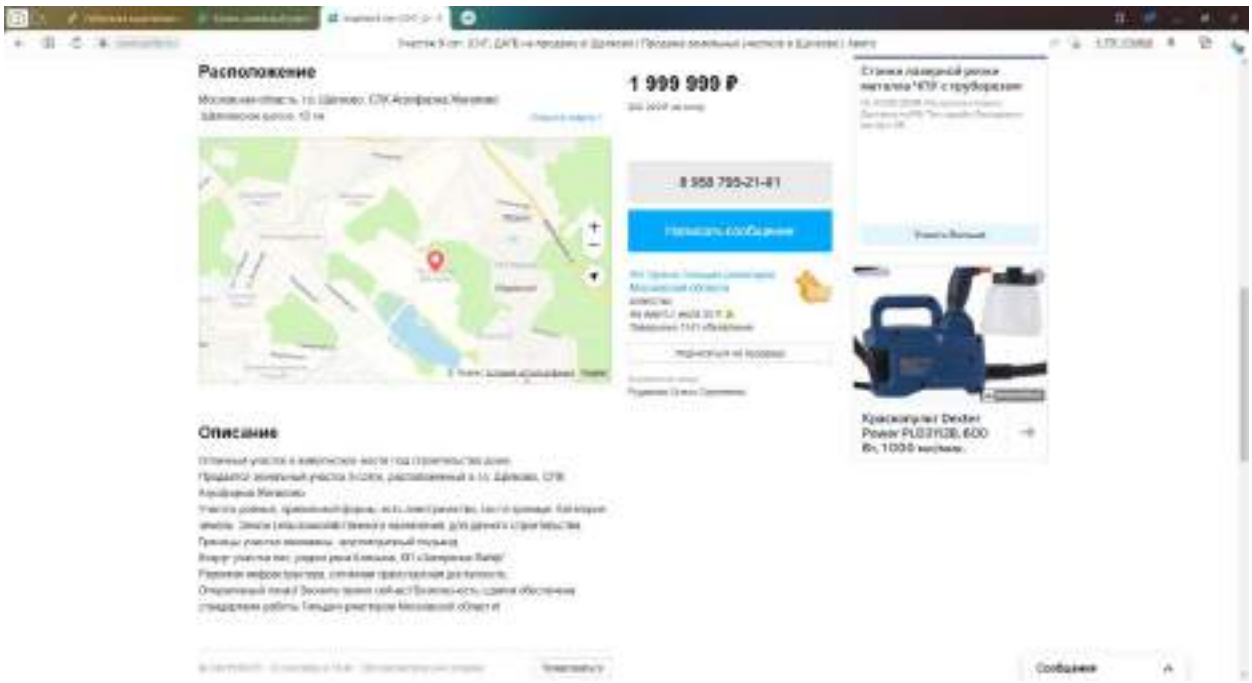


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88625135523651,37.976158658850665/18/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A040126%3A296&type=1&opened=50%3A14%3A40126%3A296

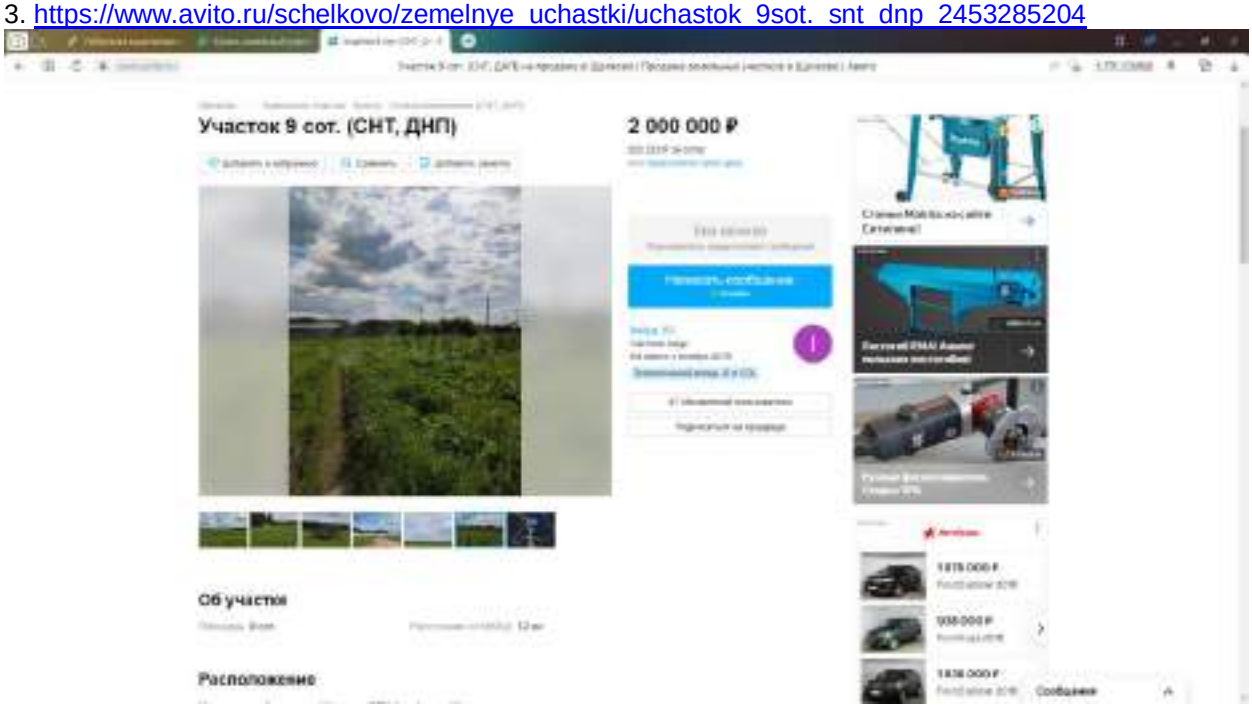


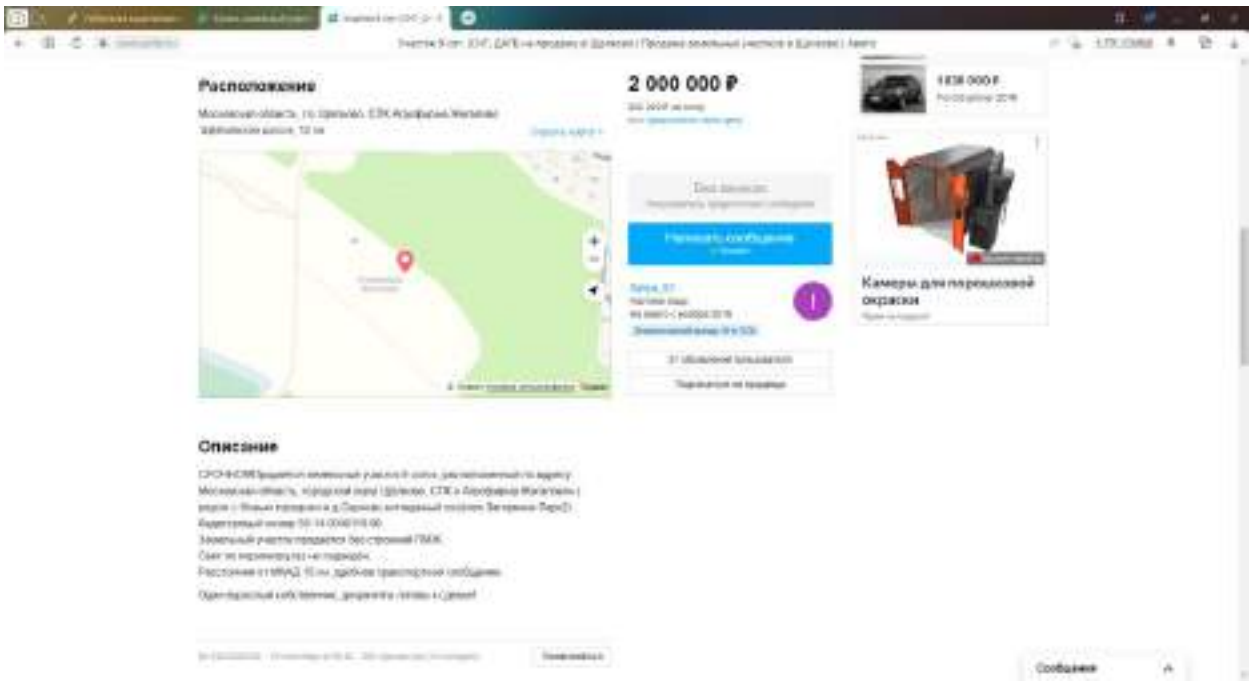
2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._snt_dnp_2431938379



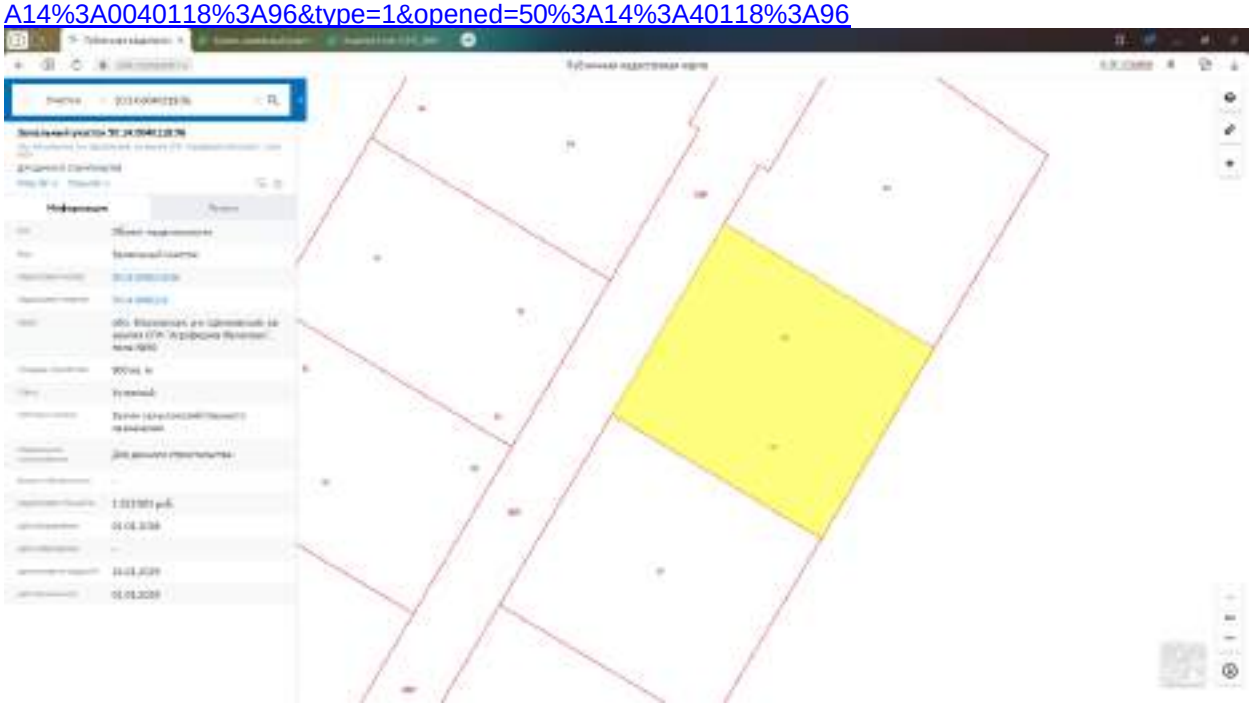


3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._snt_dnp_2453285204

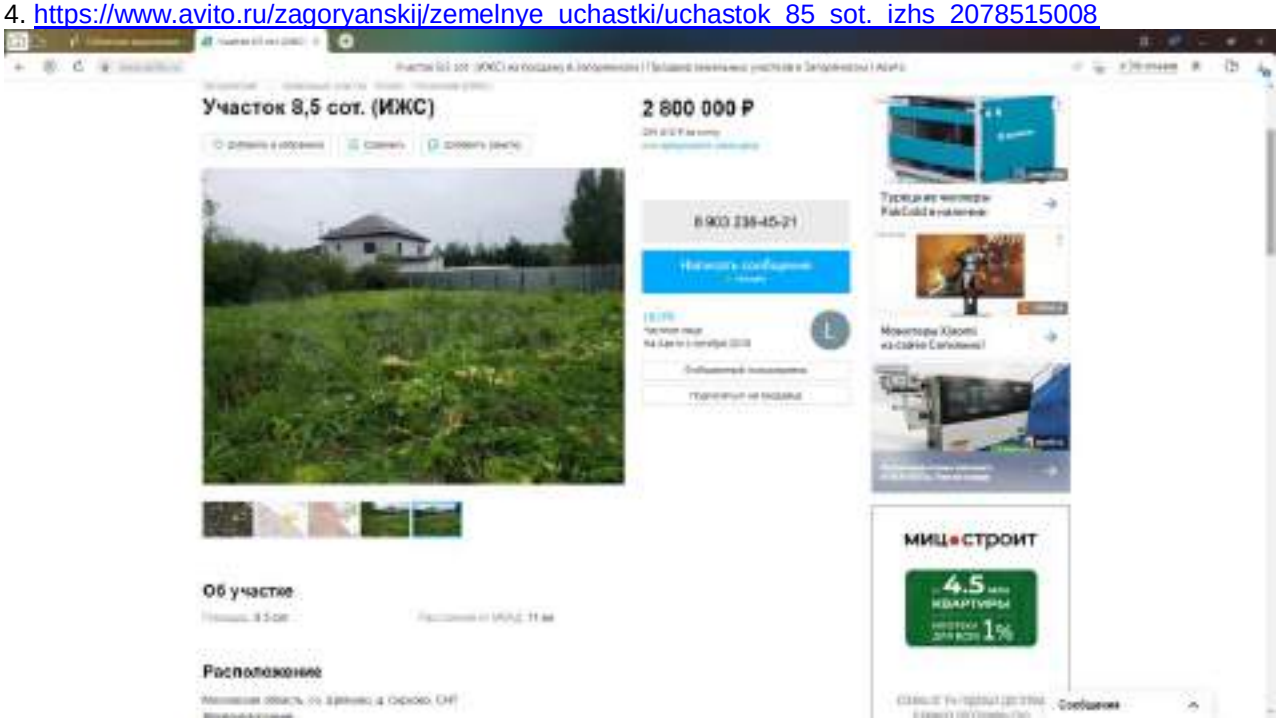


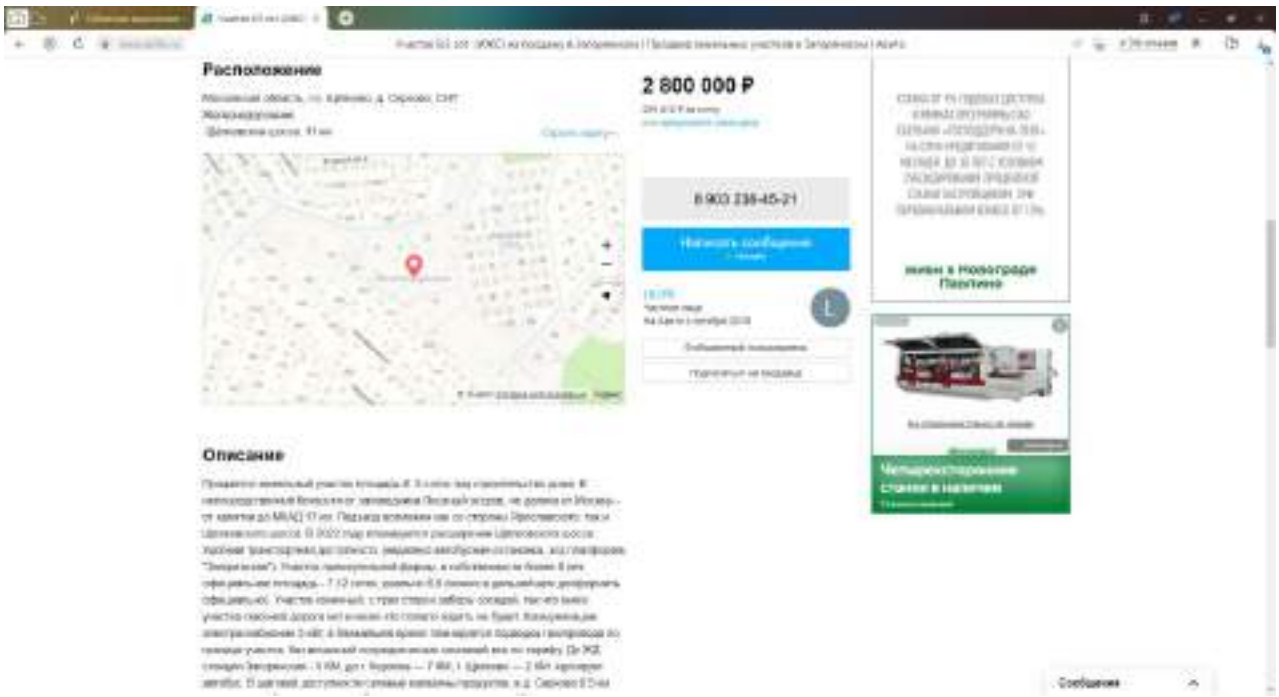


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.888428574291446,37.96666604255295/20/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A0040118%3A96&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A96

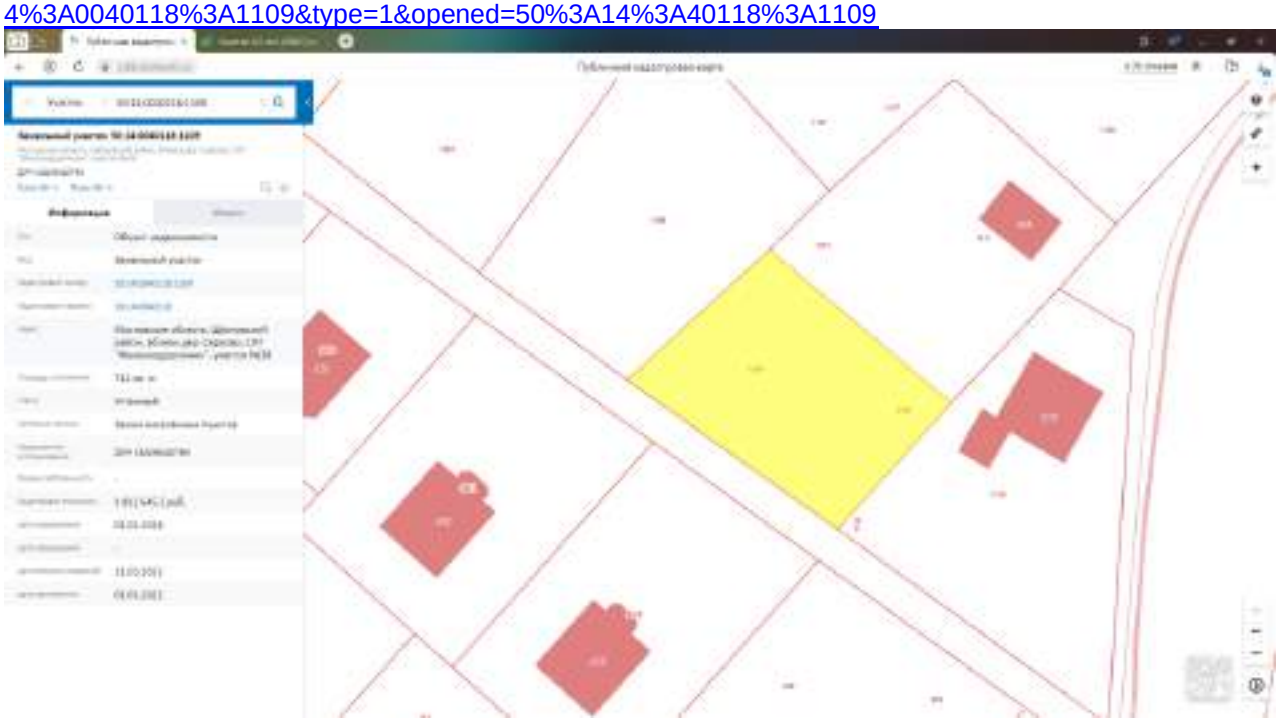


4. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_2078515008

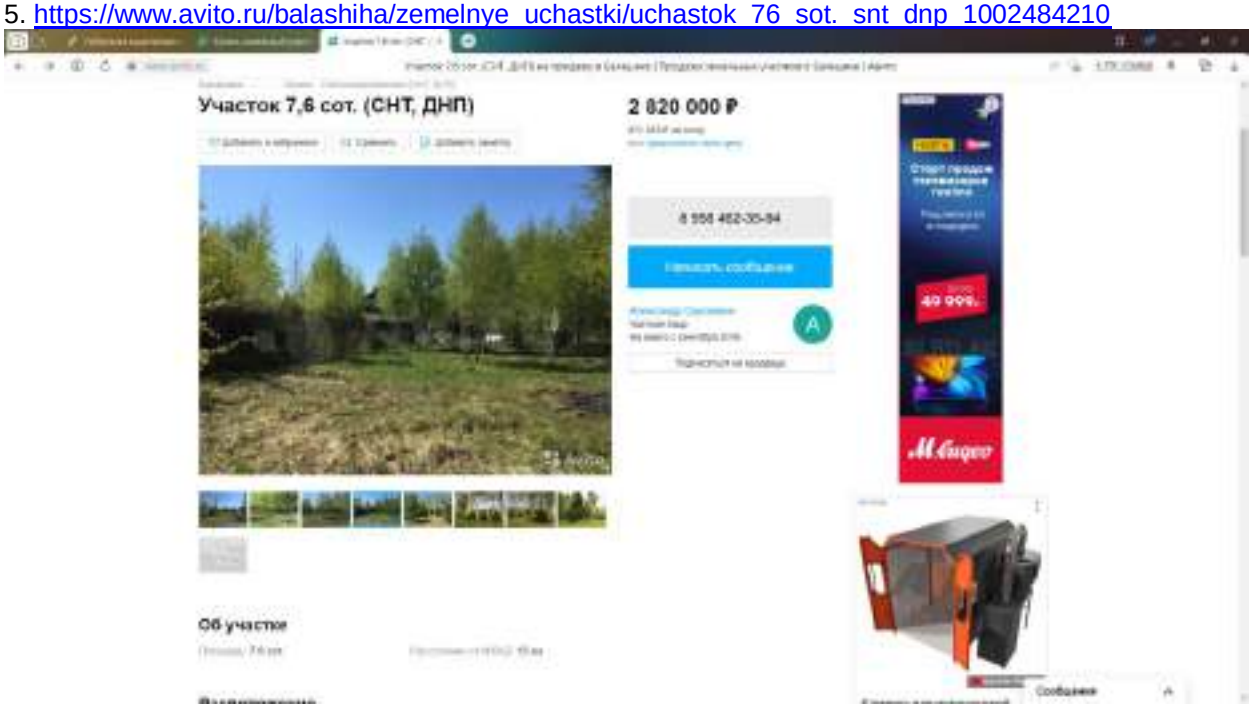


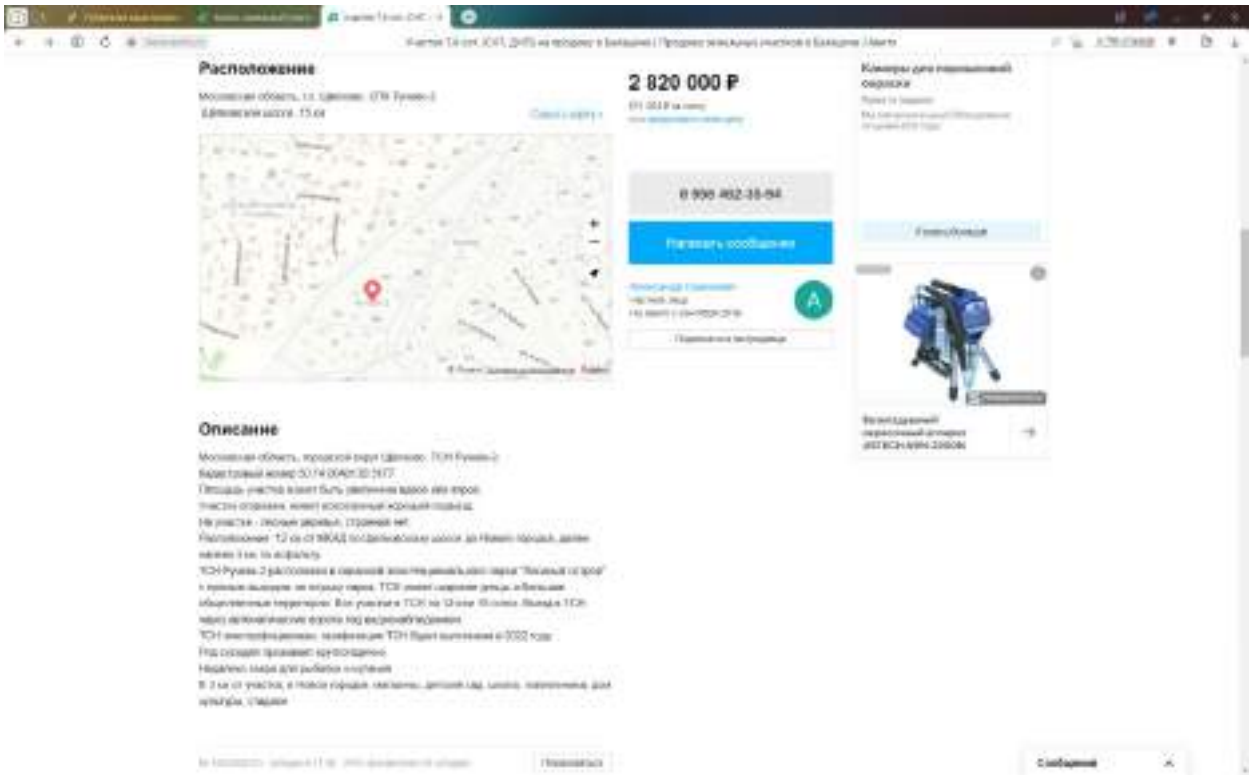


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88728771596246,37.95760604286041/20/@1b4ulz5vg1?text=50%3A14%3A0040118%3A1109&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1109

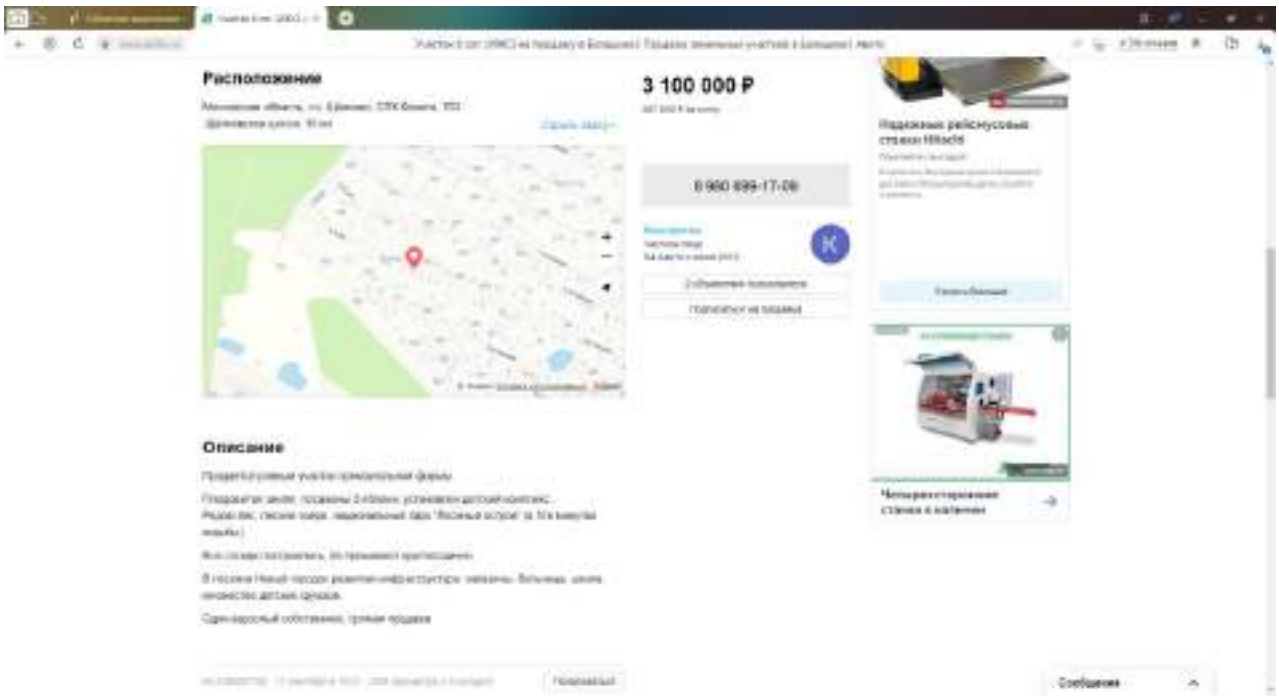


5. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210

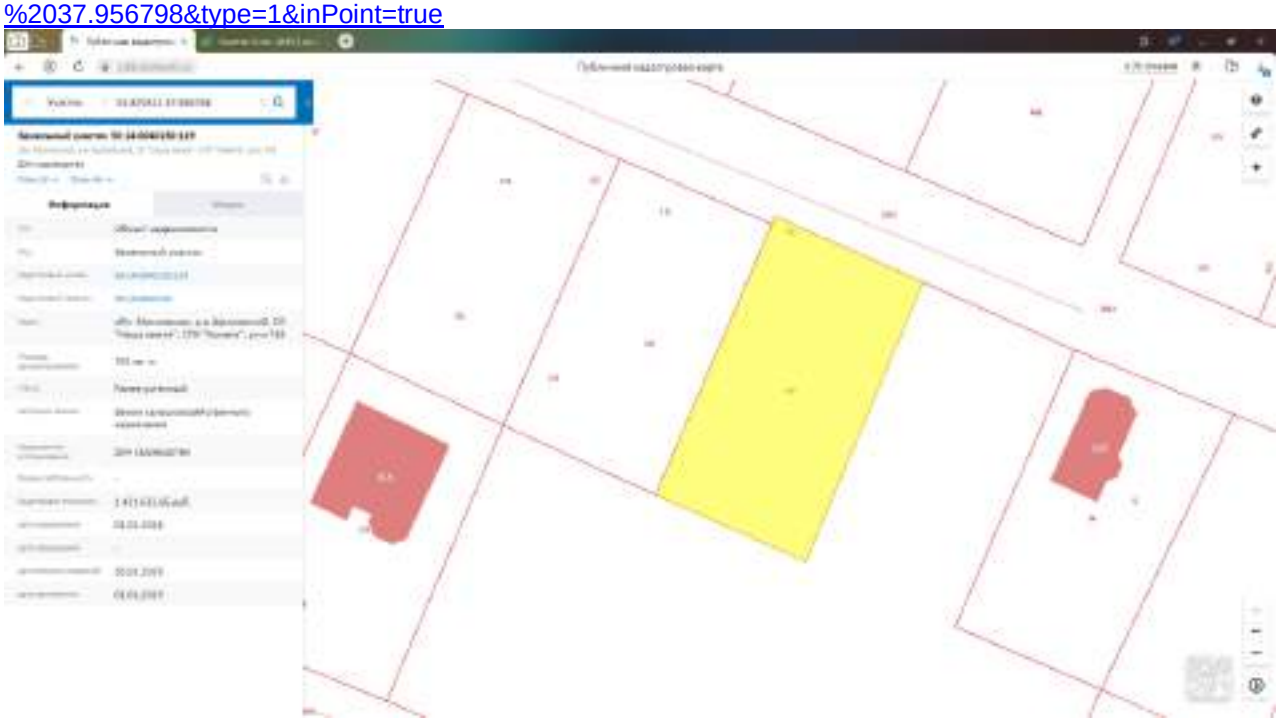




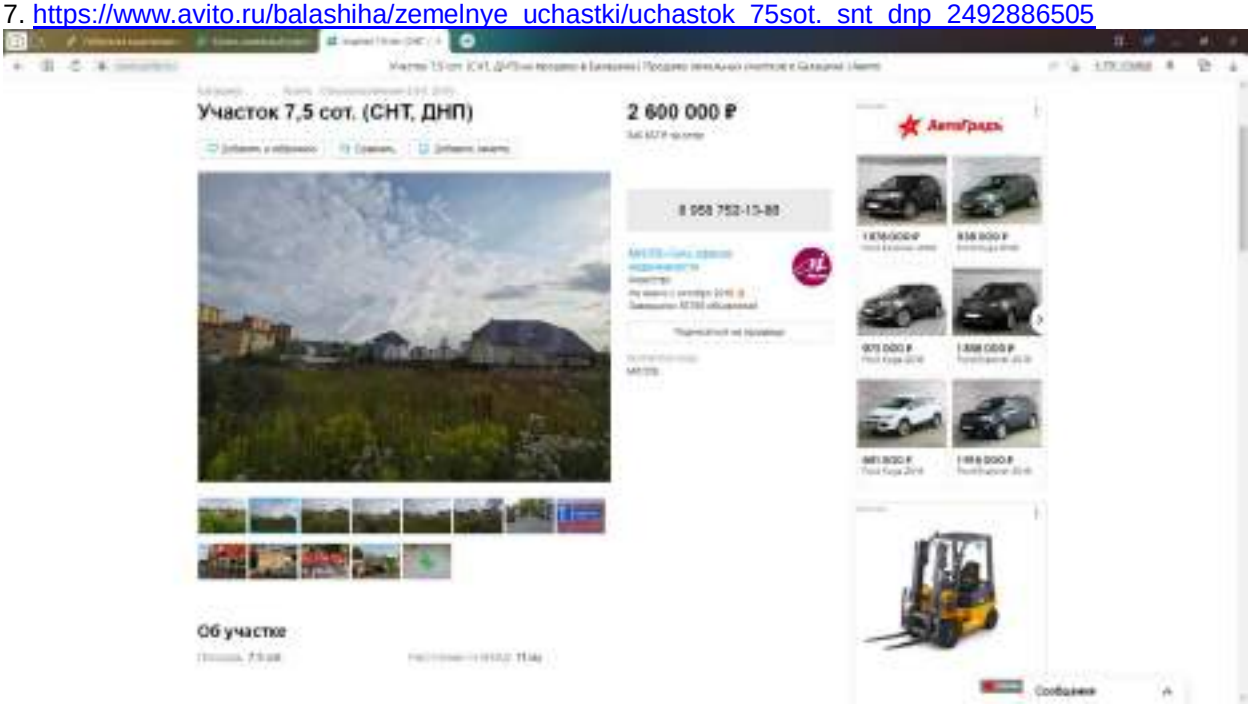
6. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2196097785

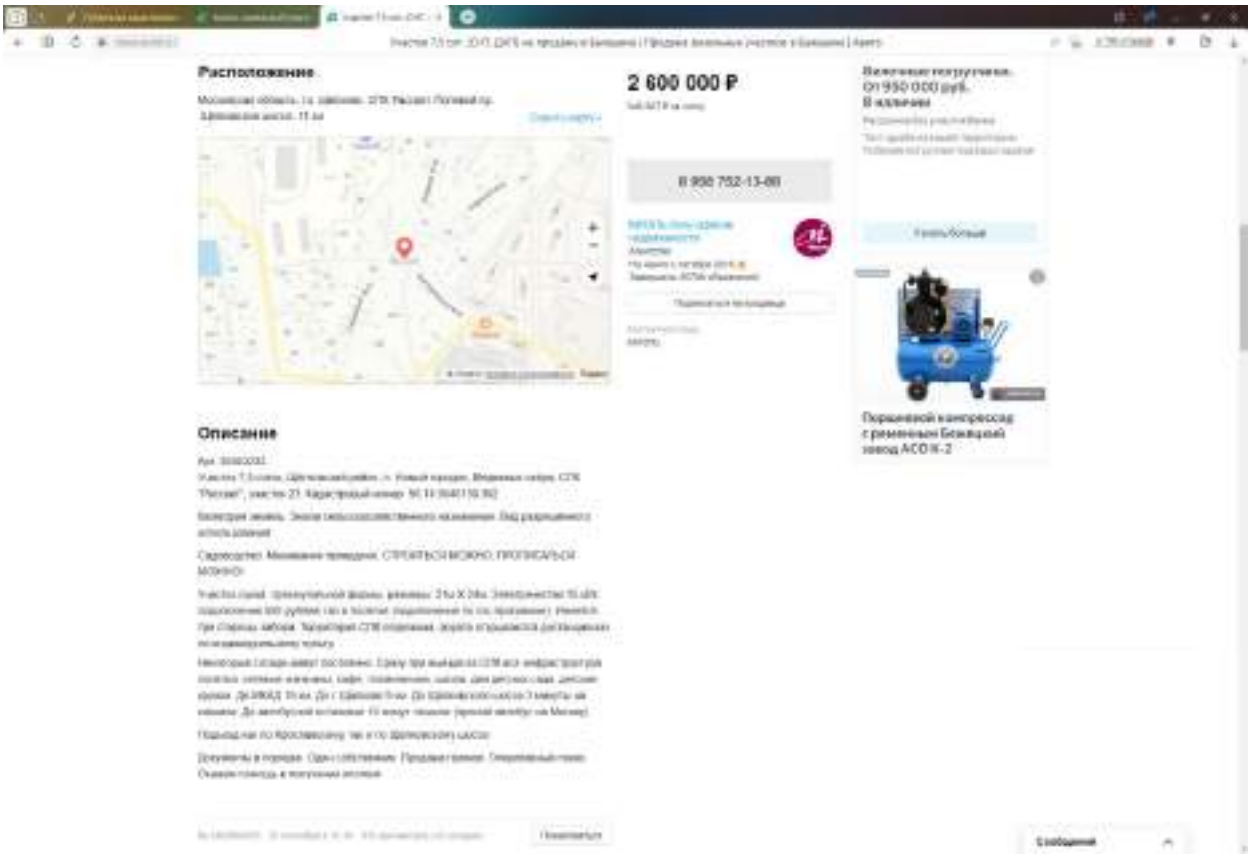


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87061318145953,37.9570349245295/20/@2y1wsyxxt?text=55.870521%2037.956798&type=1&inPoint=true

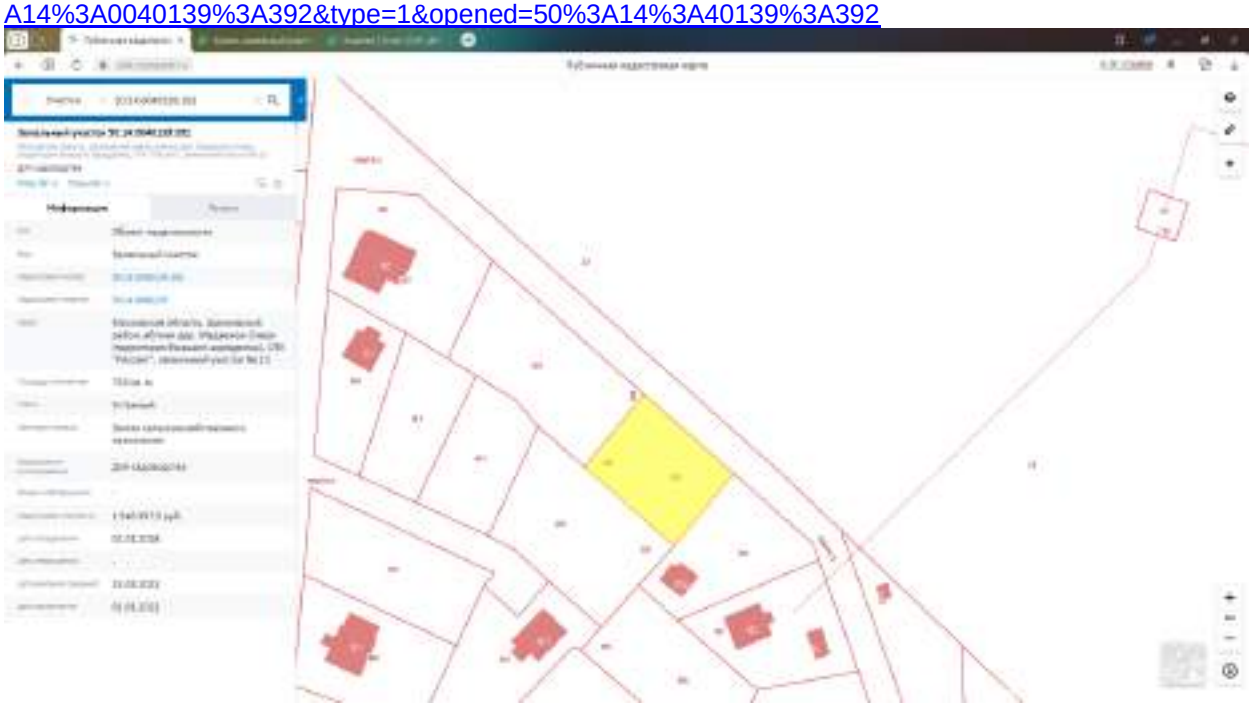


7. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot._snt_dnp_2492886505

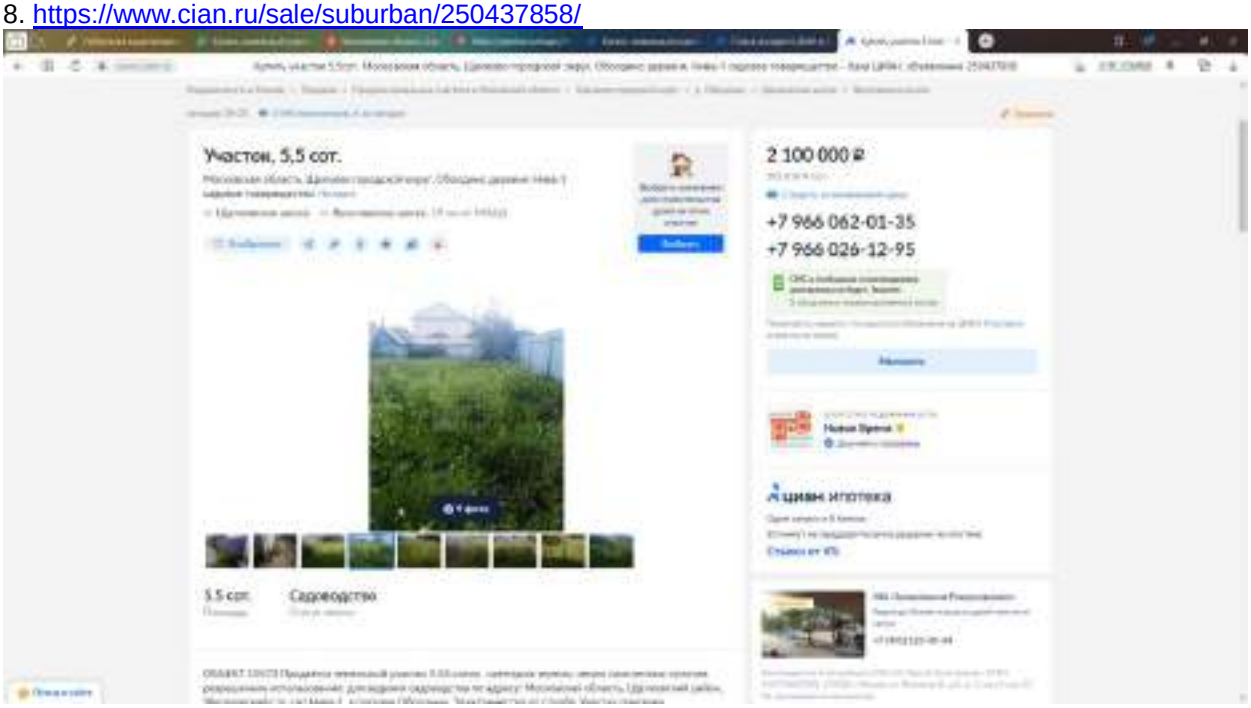


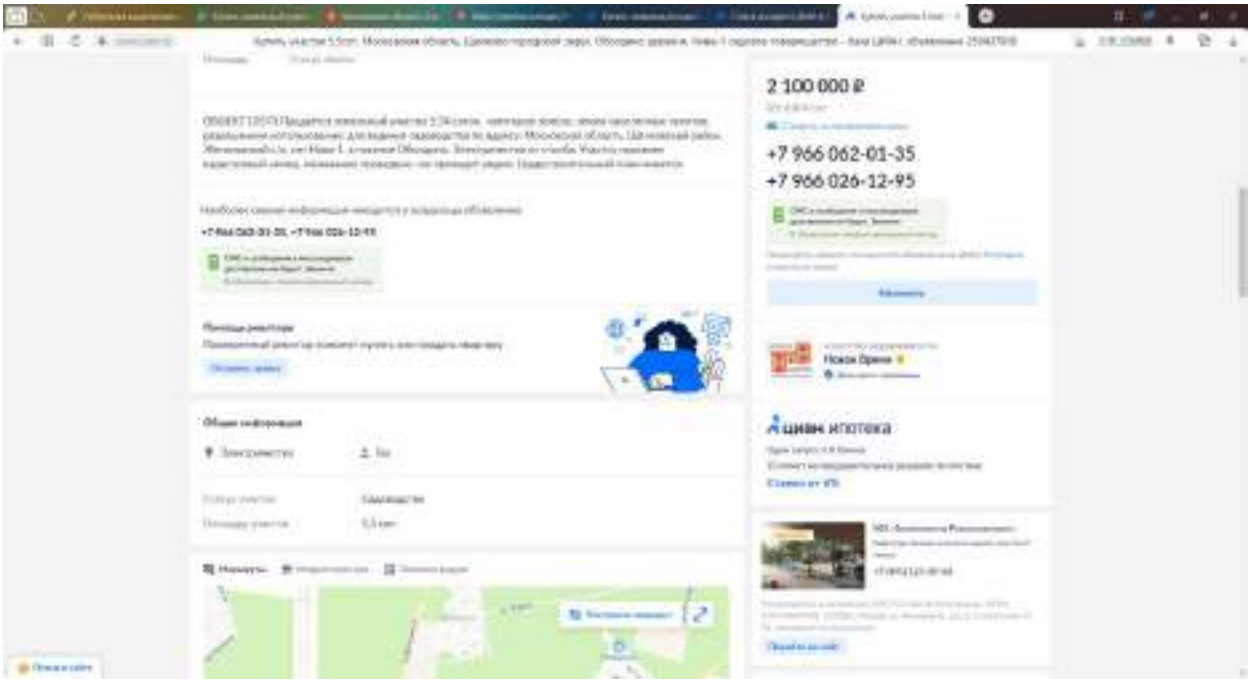


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87782573200103,37.982628918384556/20/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A0040139%3A392&type=1&opened=50%3A14%3A40139%3A392

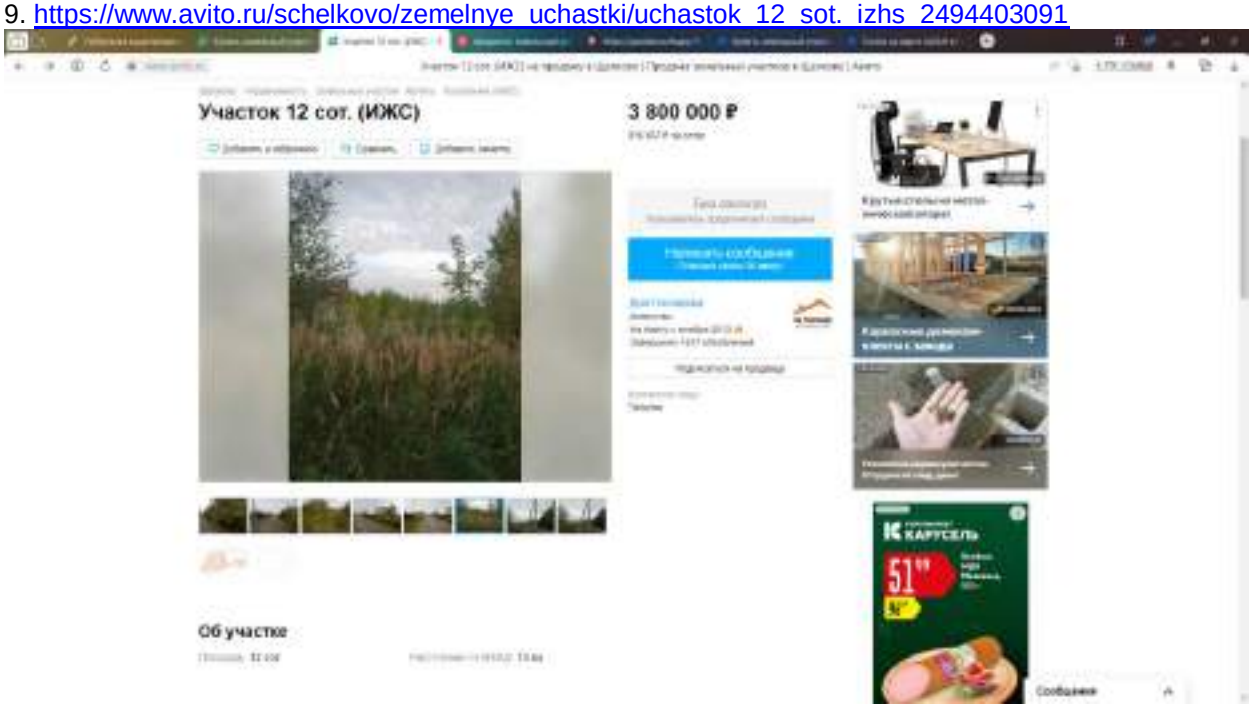


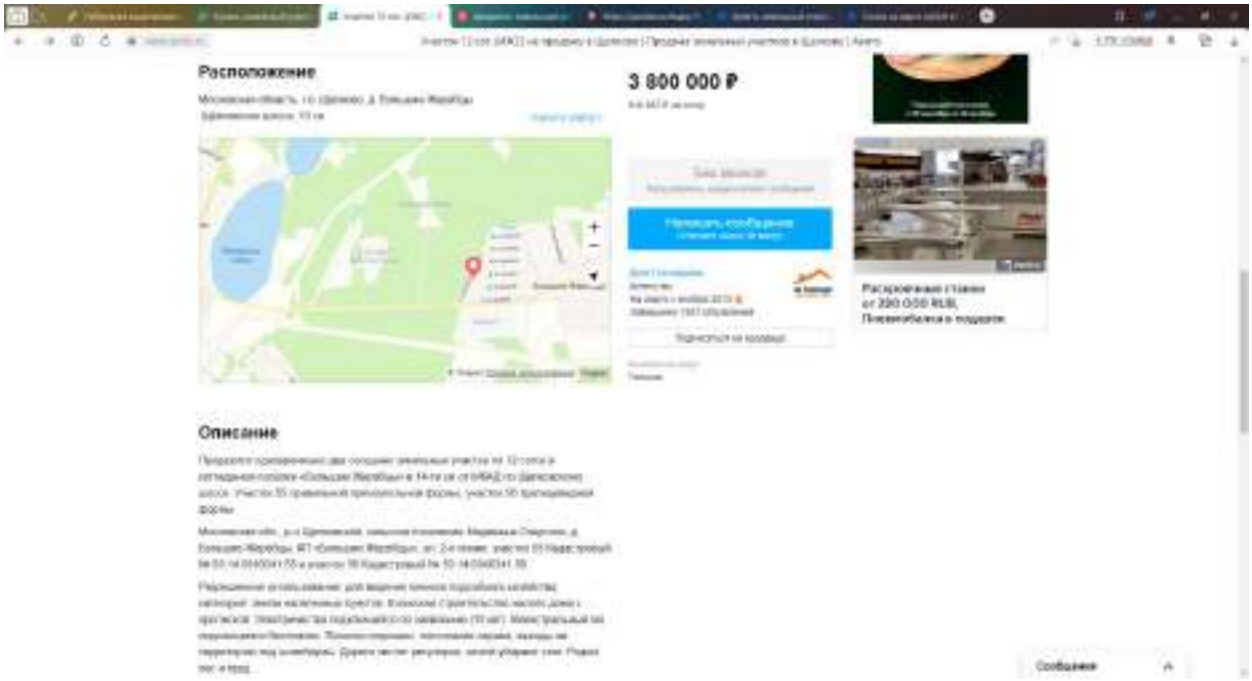
8. https://www.cian.ru/sale/suburban/250437858/



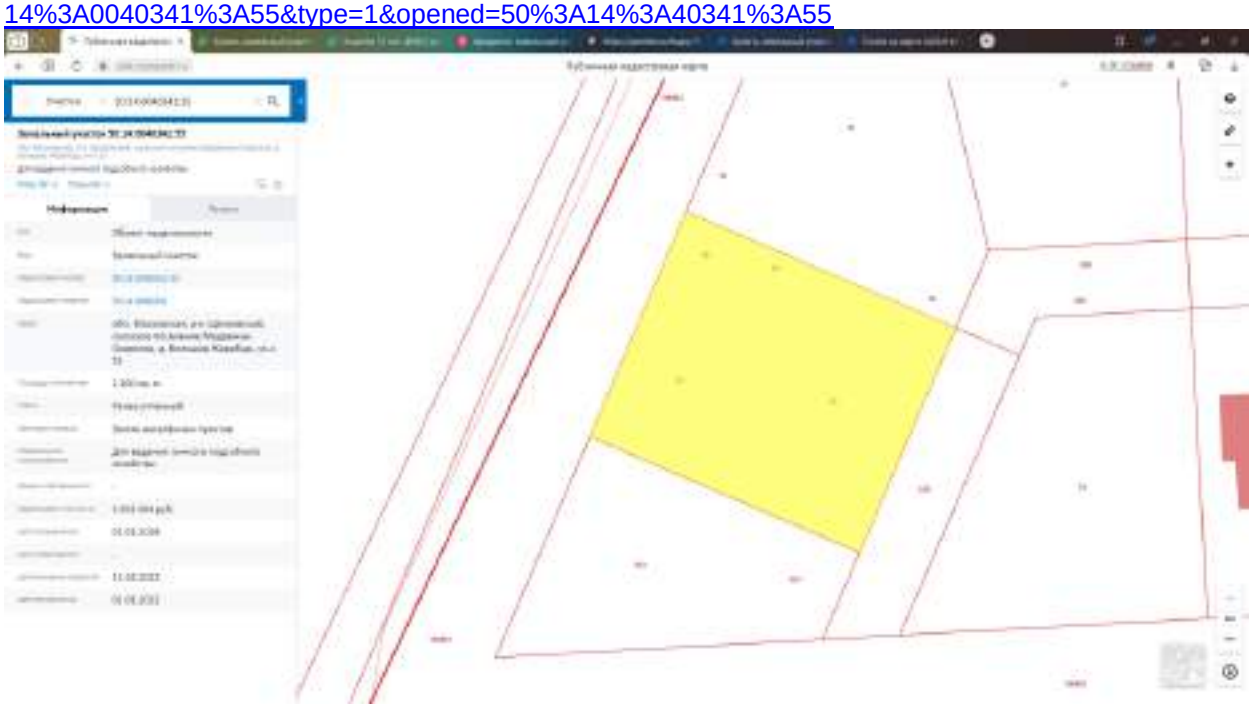


9. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_2494403091

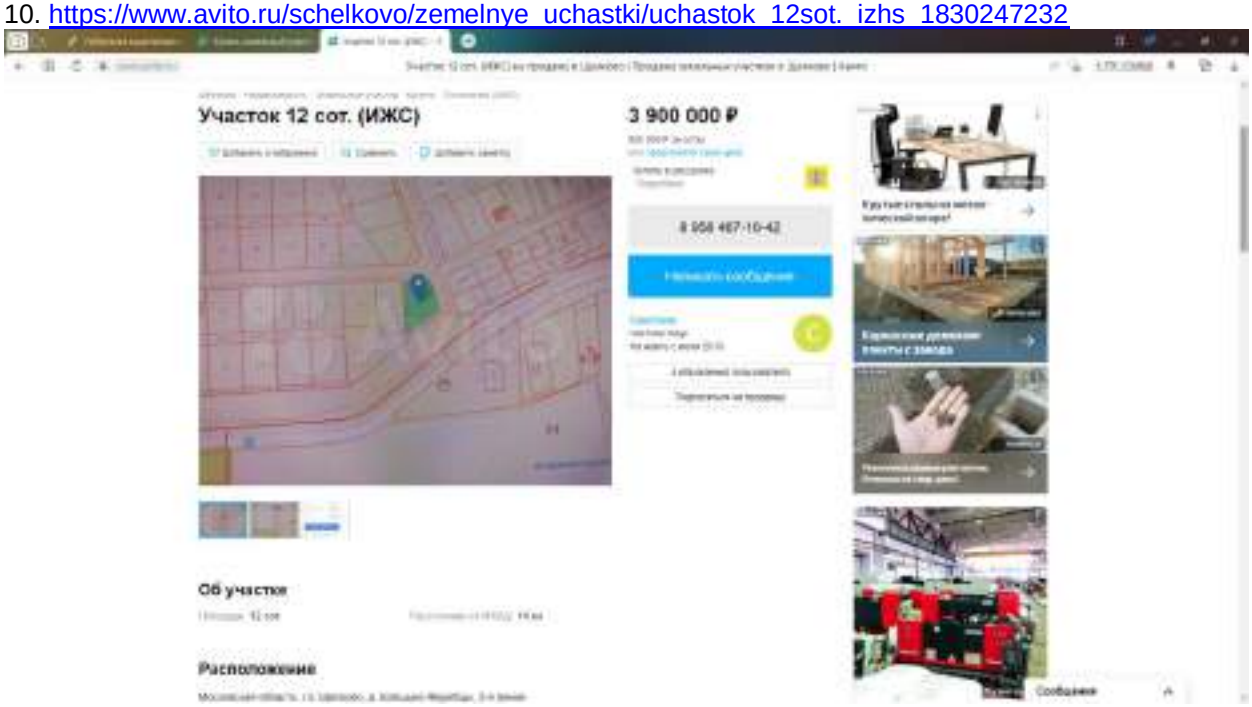


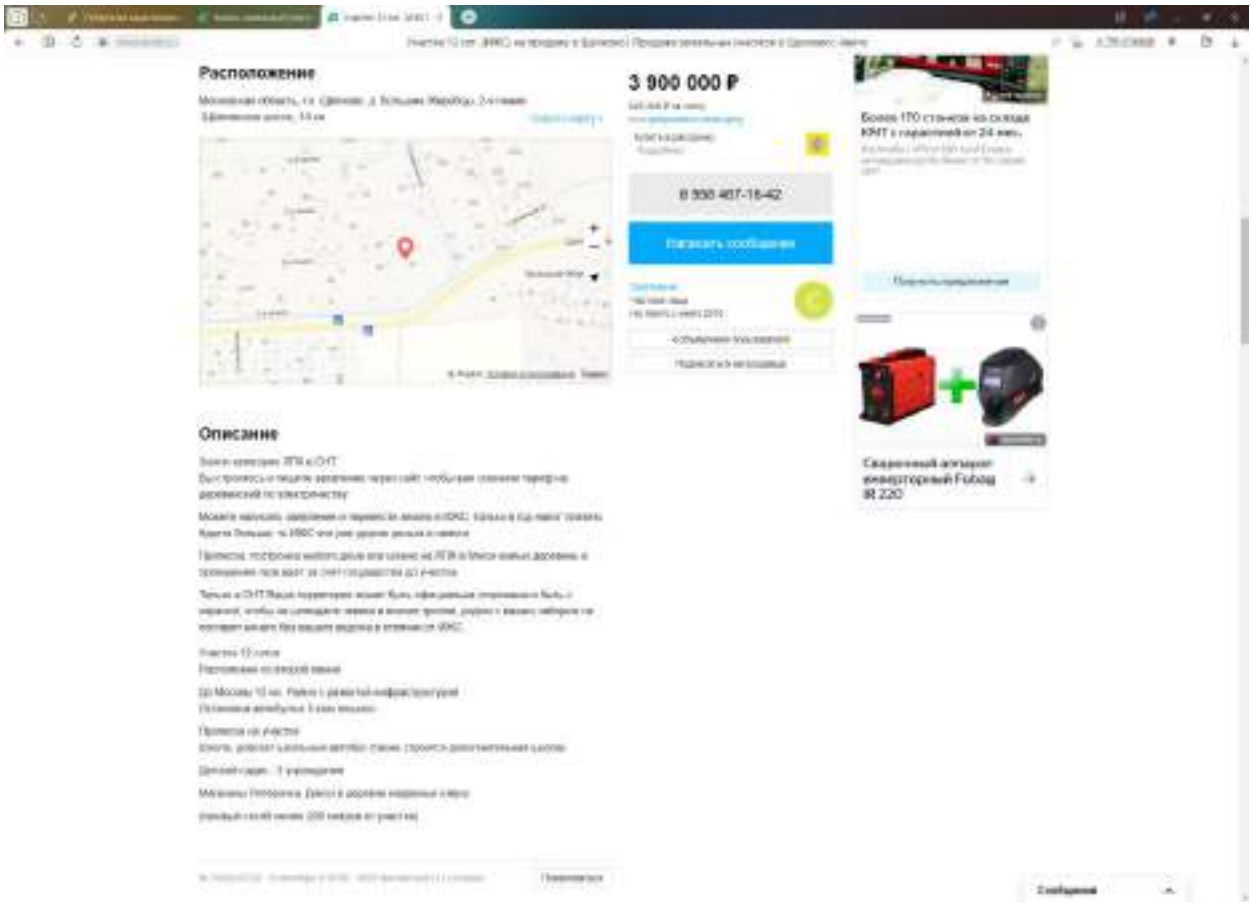


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86132778321097,38.02648976625324/20/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A0040341%3A55&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A55



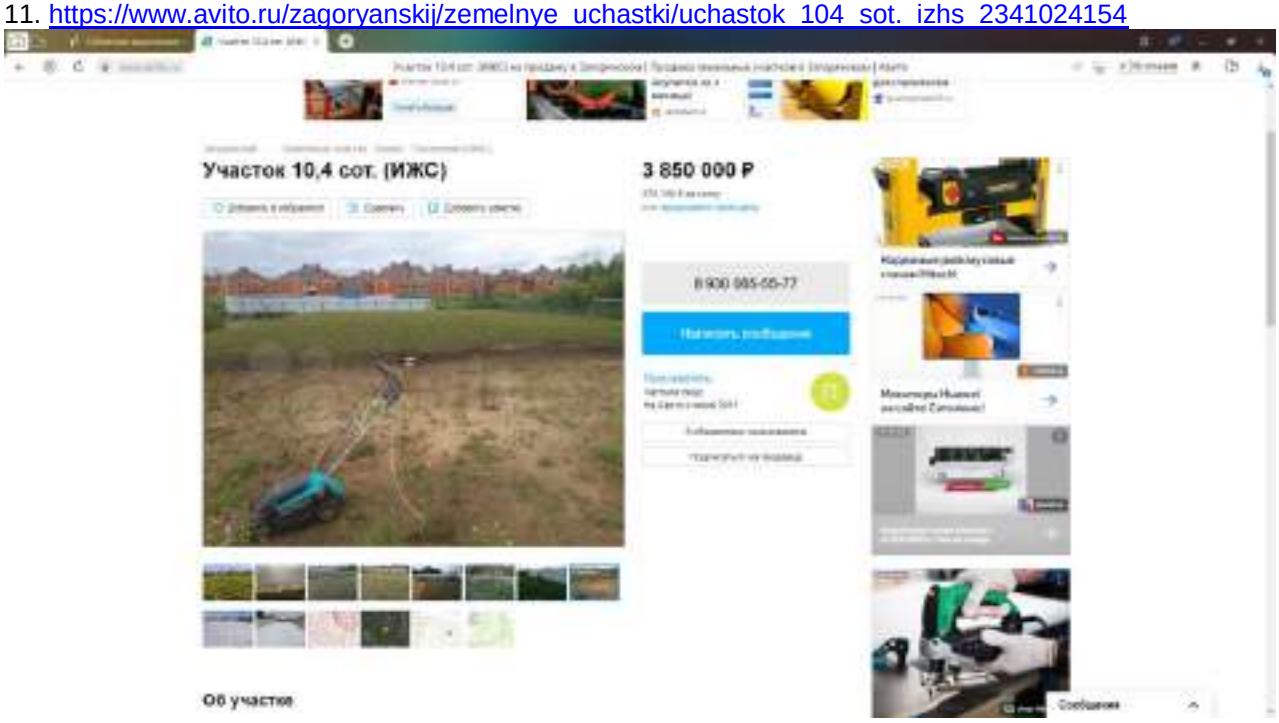
10. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_1830247232

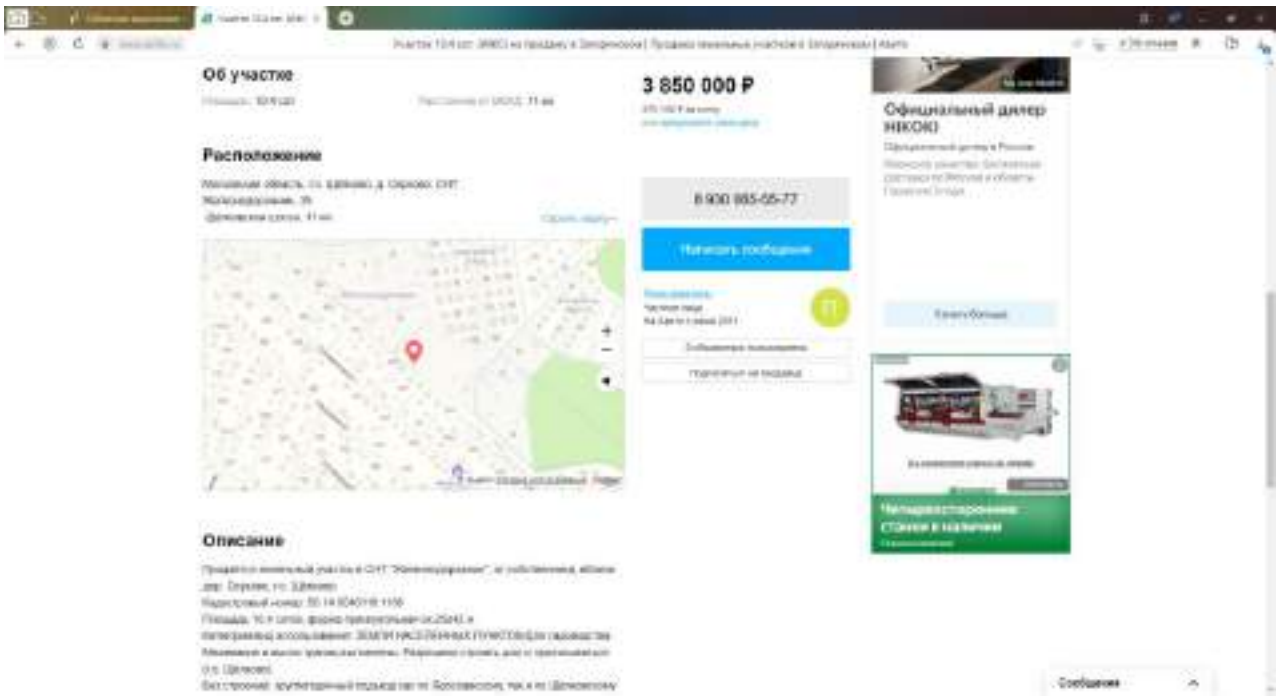




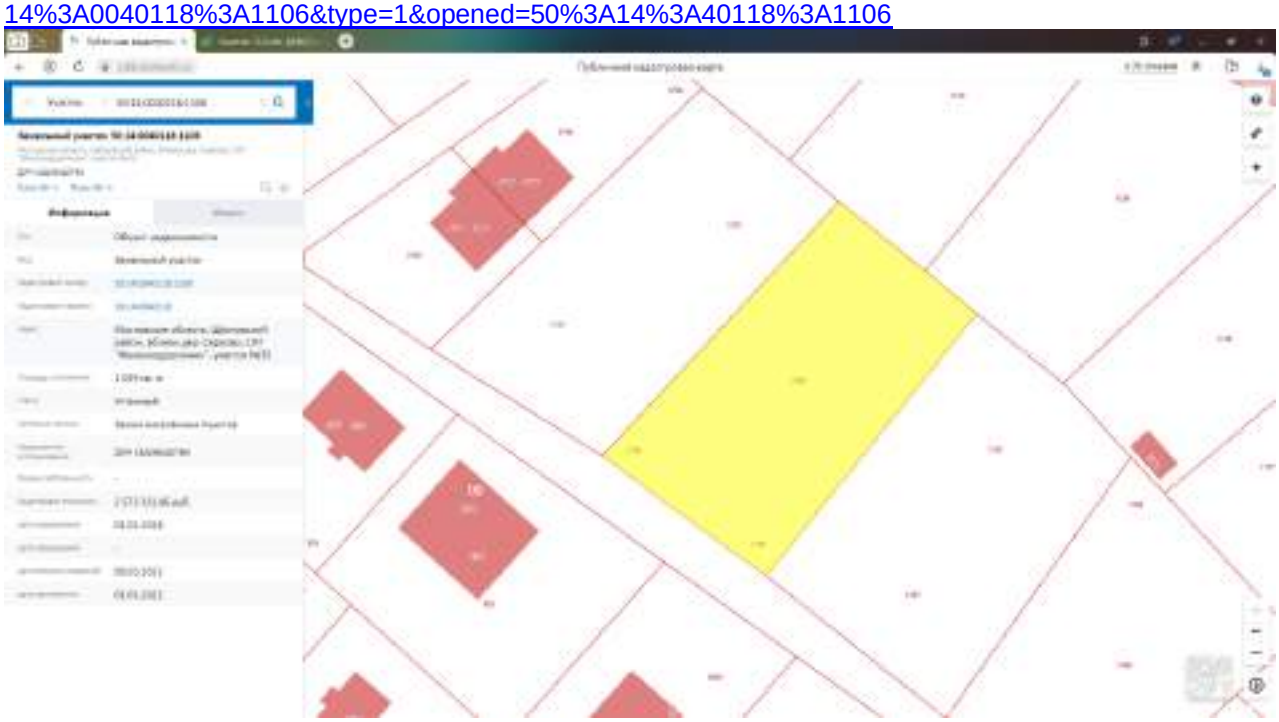
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86108273415431,38.035098454363535/19/@1b4ukv7hw1?text=55.860975%2038.035306&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40341%3A38

11. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot._izhs_2341024154



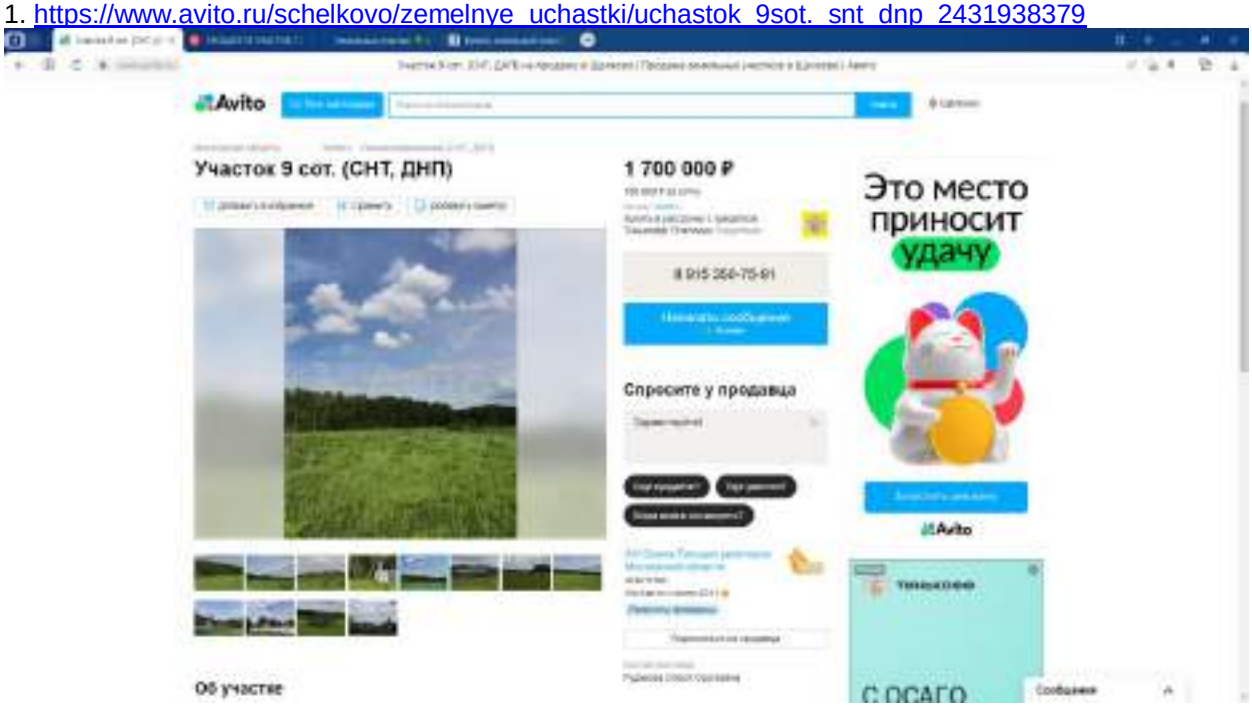


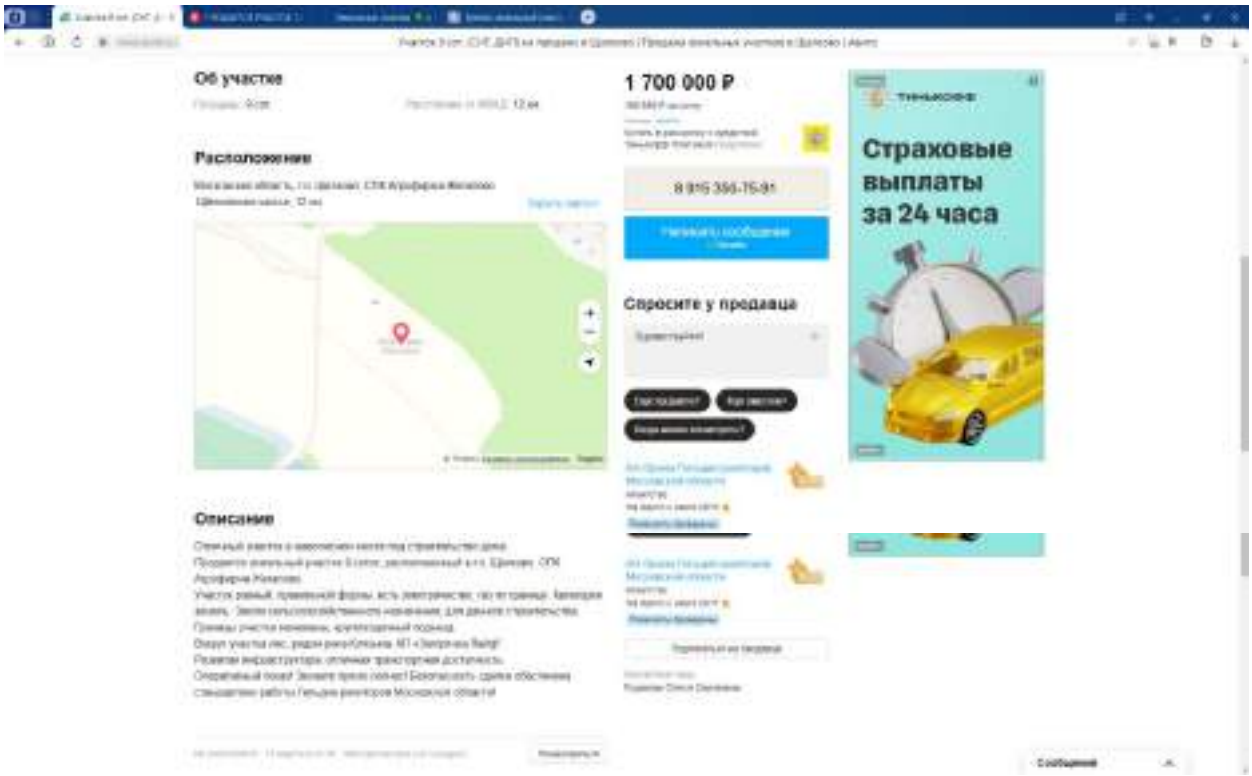
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88779378605336,37.956662436551746/20/@1b4ulz5vg1?text=50%3A14%3A0040118%3A1106&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1106



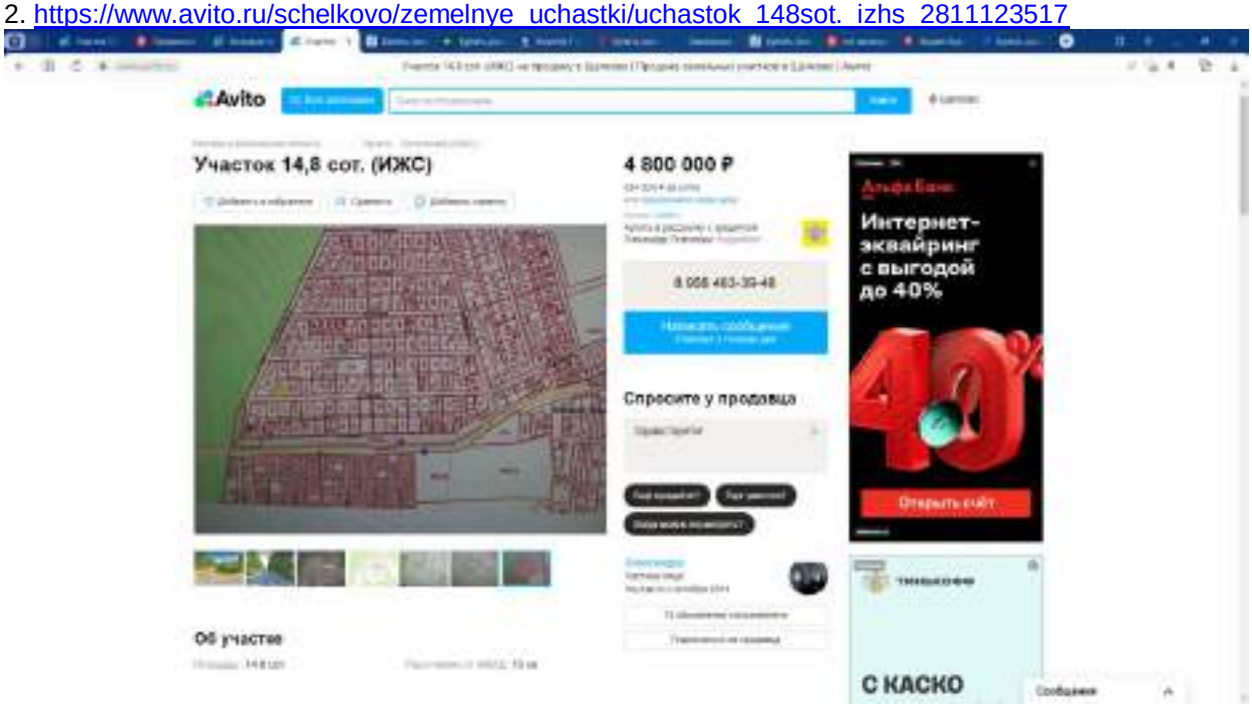
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2023 г.

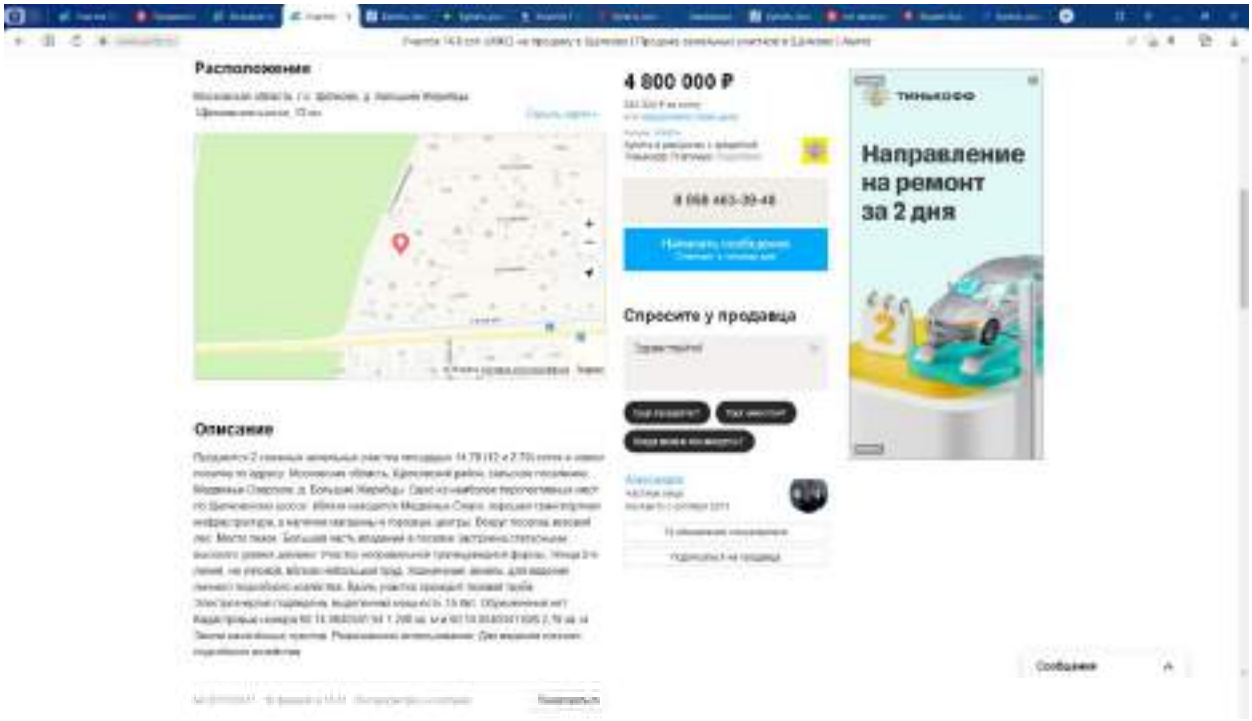
1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._snt_dnp_2431938379





2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot._izhs_2811123517

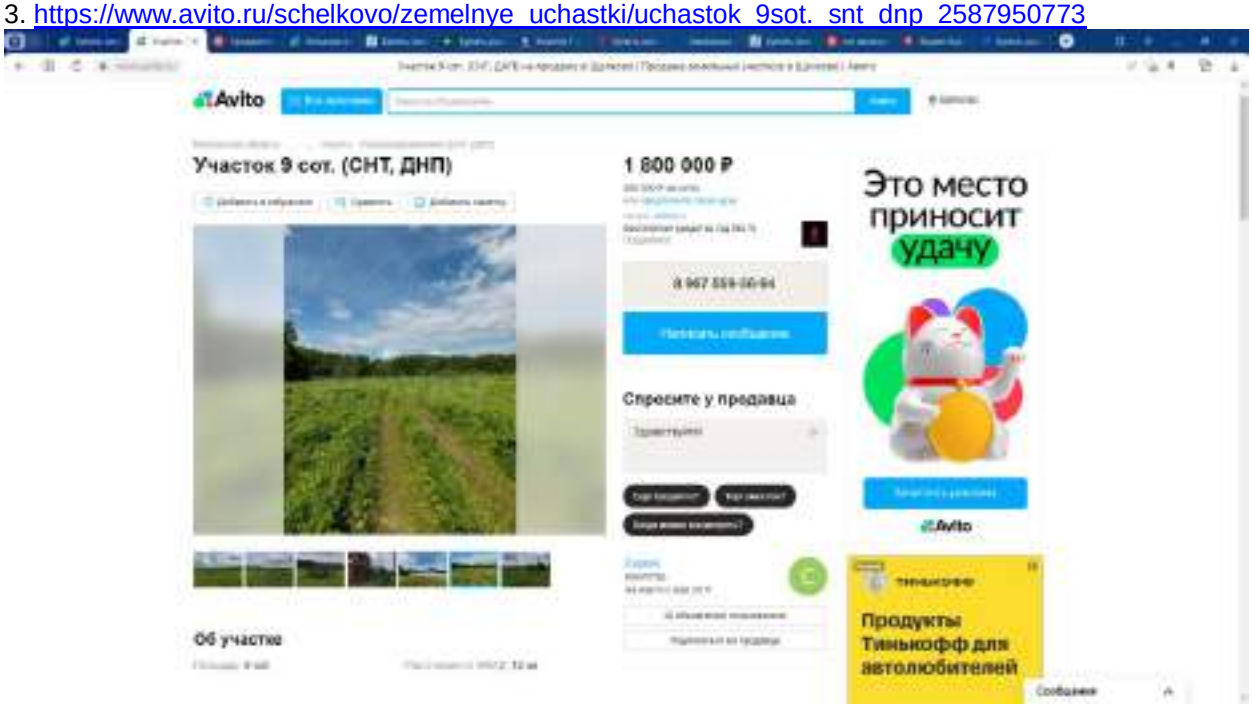


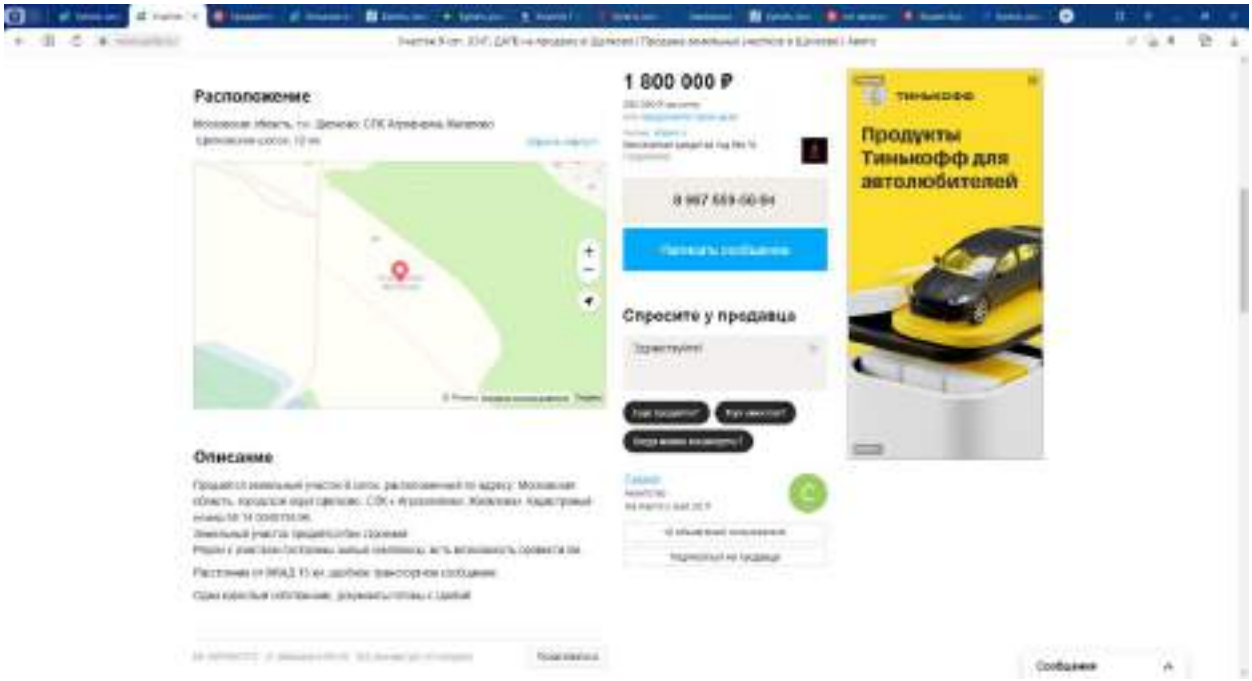


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86122348579637,38.02707074429285/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040341%3A54&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A54

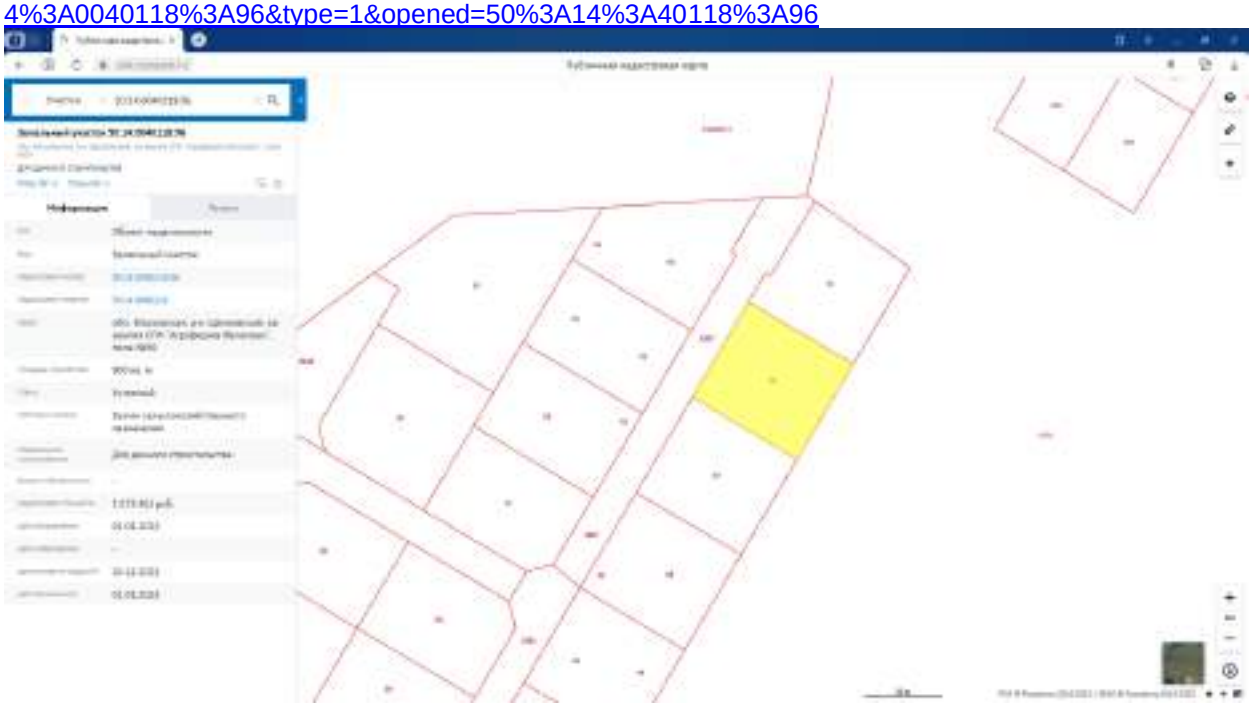
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.861423141338676,38.027089653362076/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040341%3A626&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A626

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._snt_dnp_2587950773

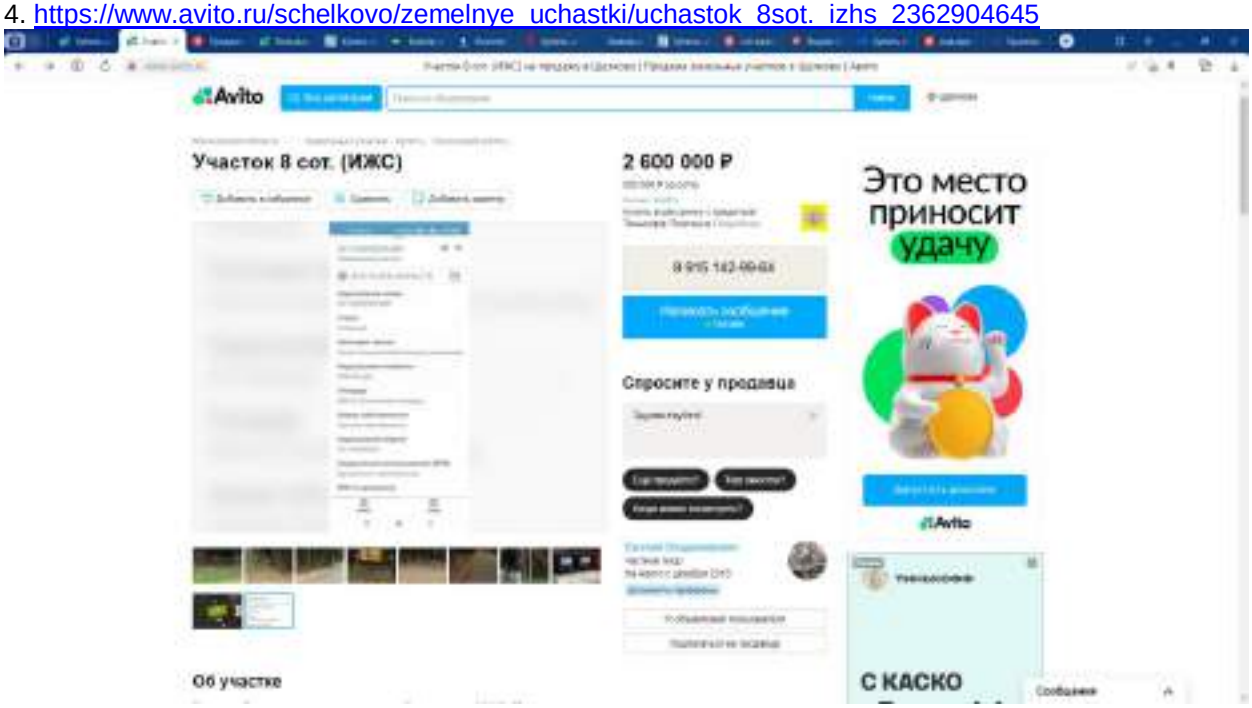


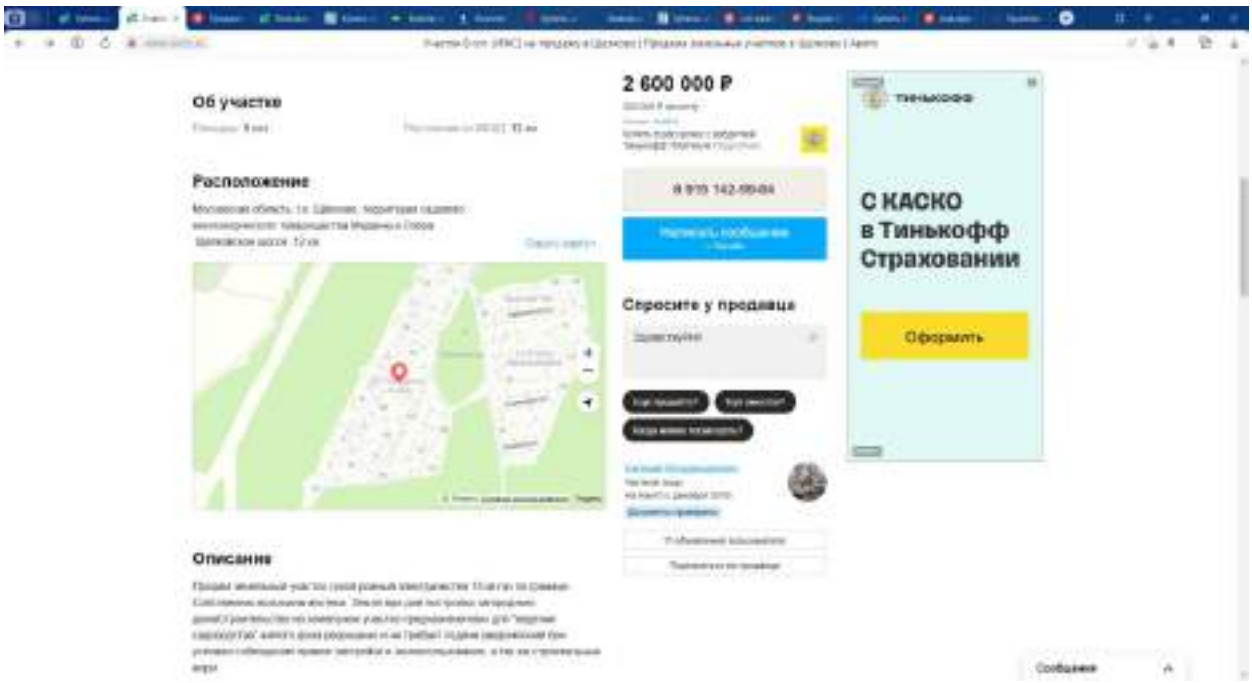


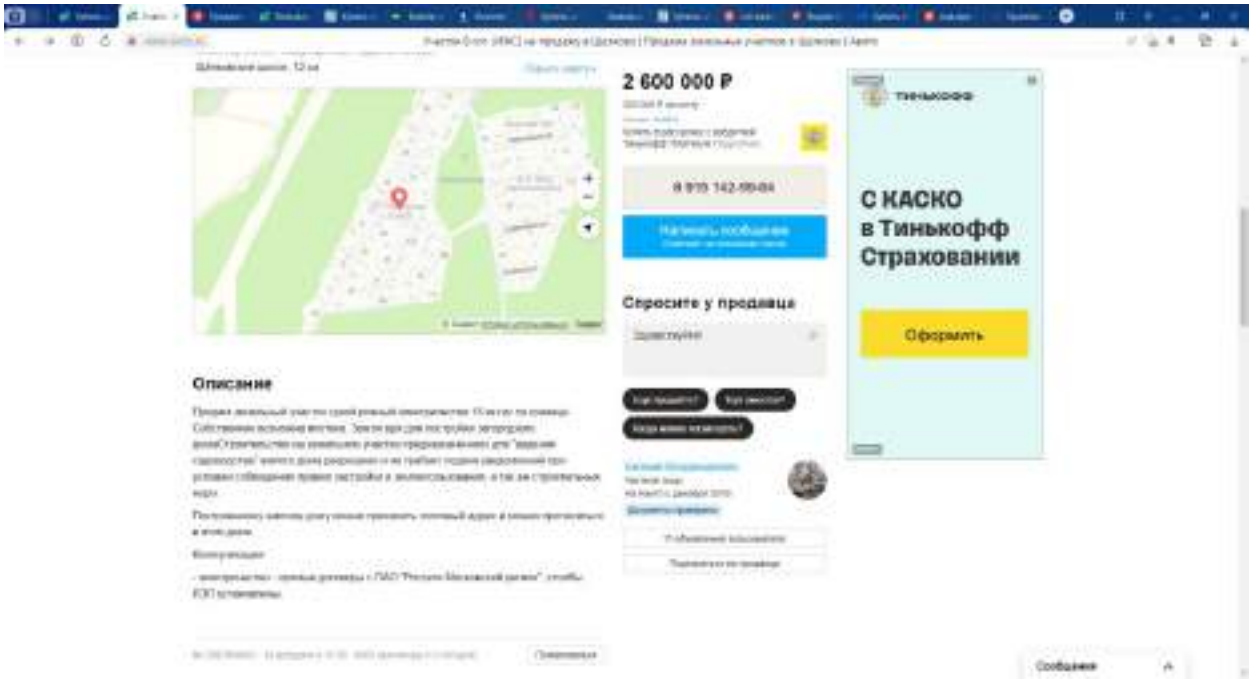
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.888428574291446,37.96666604255295/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040118%3A96&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A96



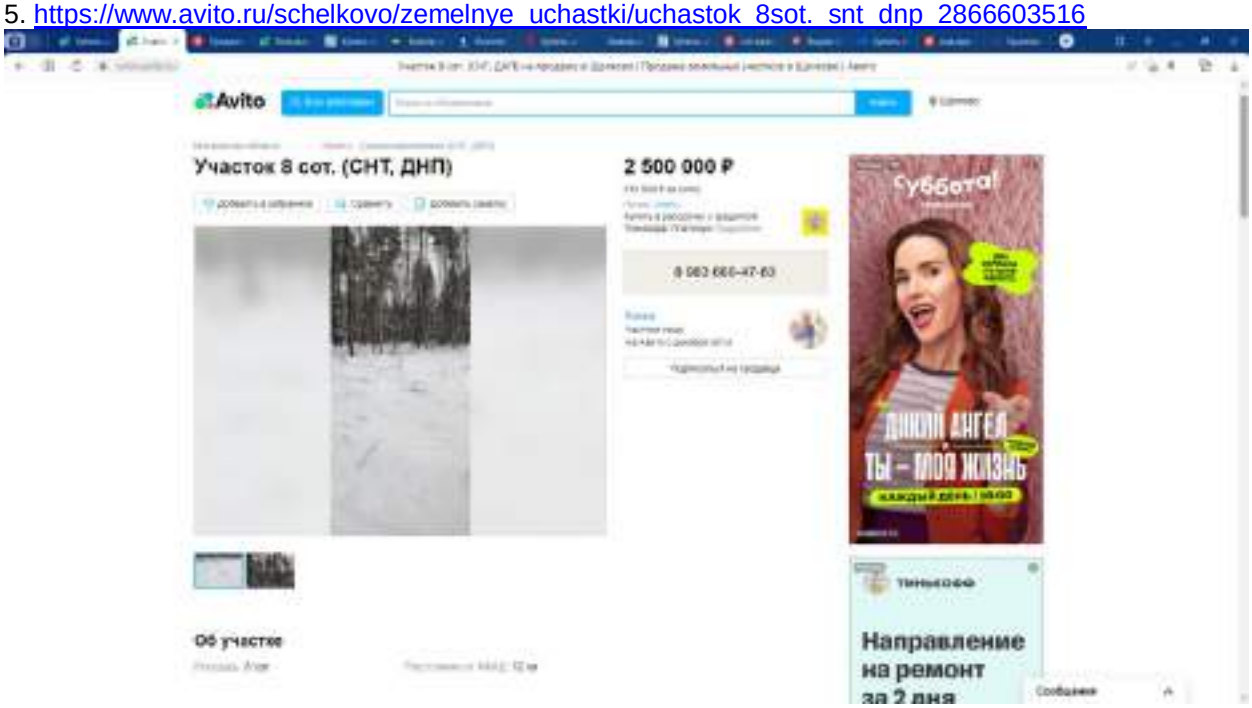
4. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_2362904645

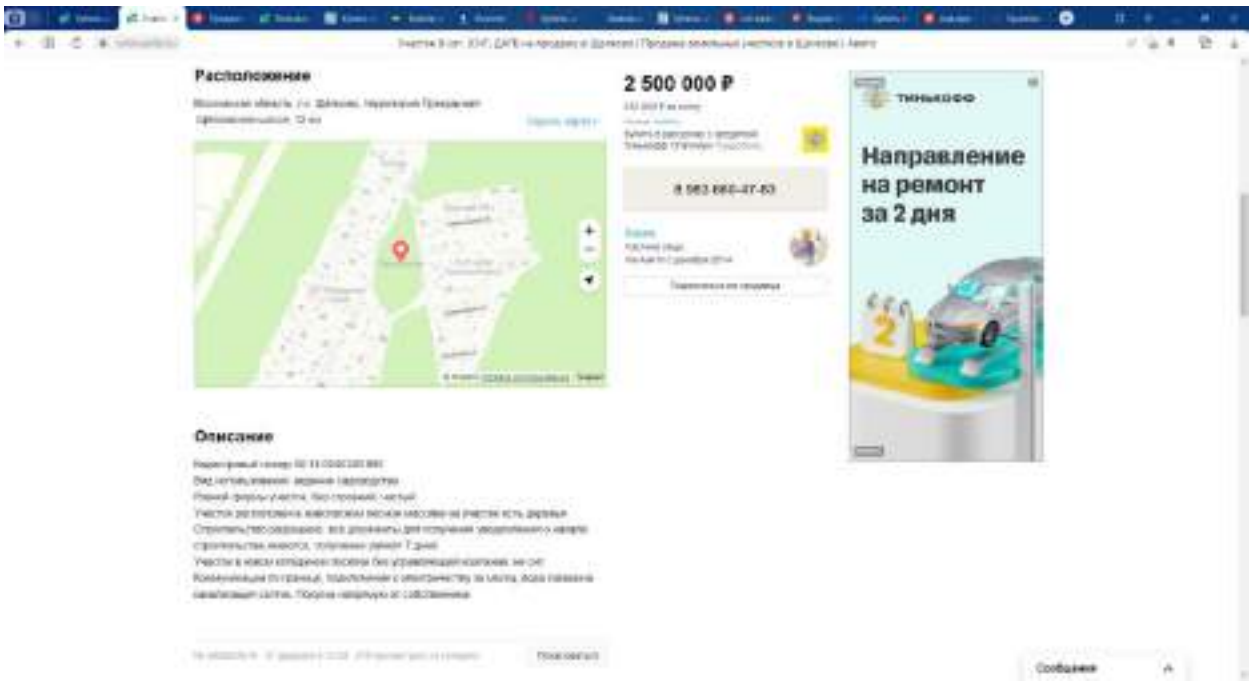





2 600 000 ₽
Спросите у продавца
Описание
С КАСКО
в Тинькофф
Страхование
Оформить

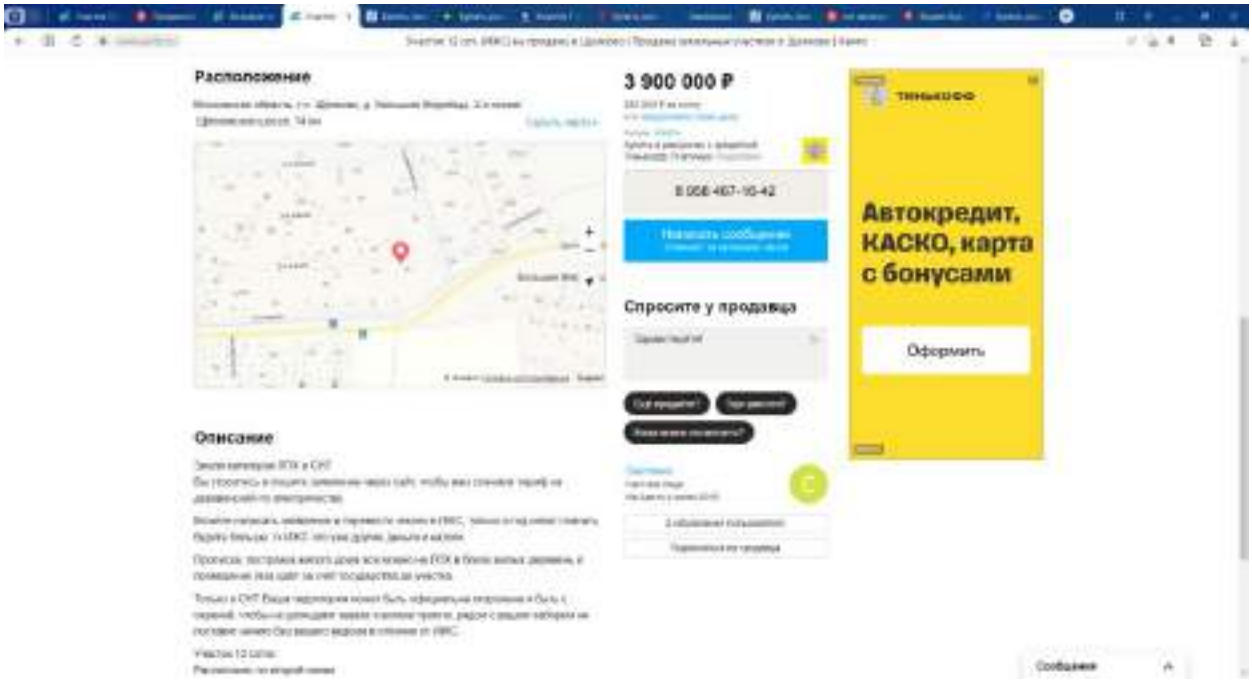
5. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_2866603516

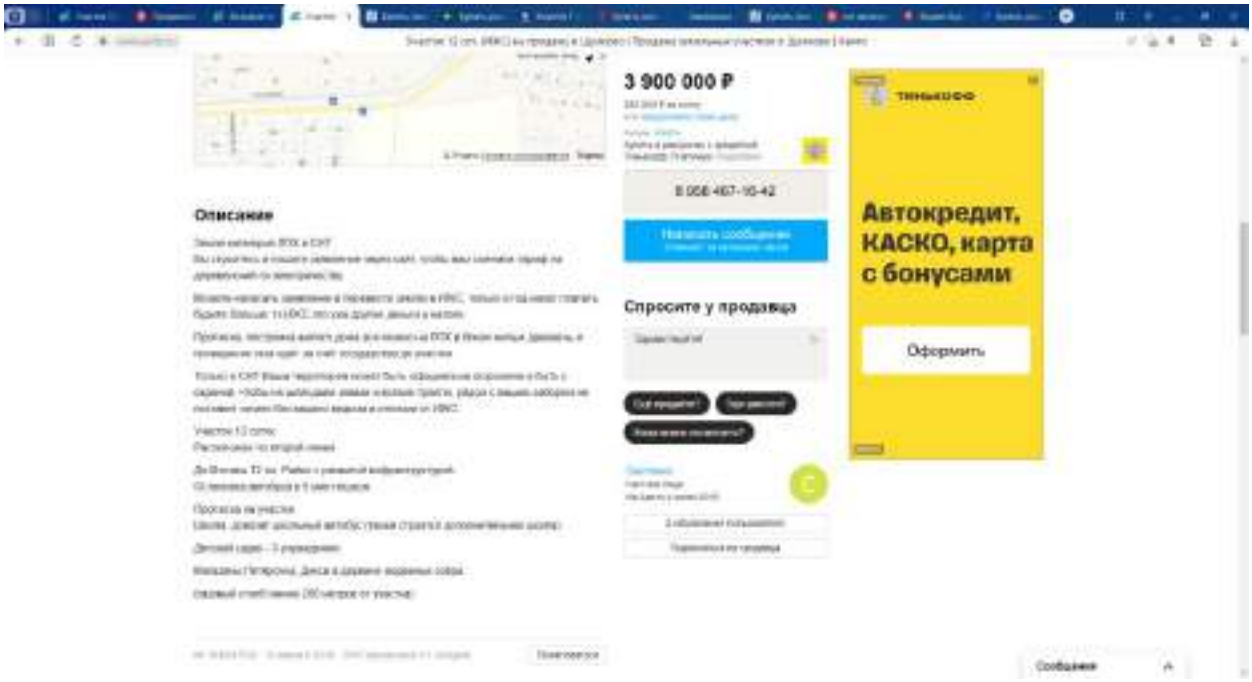




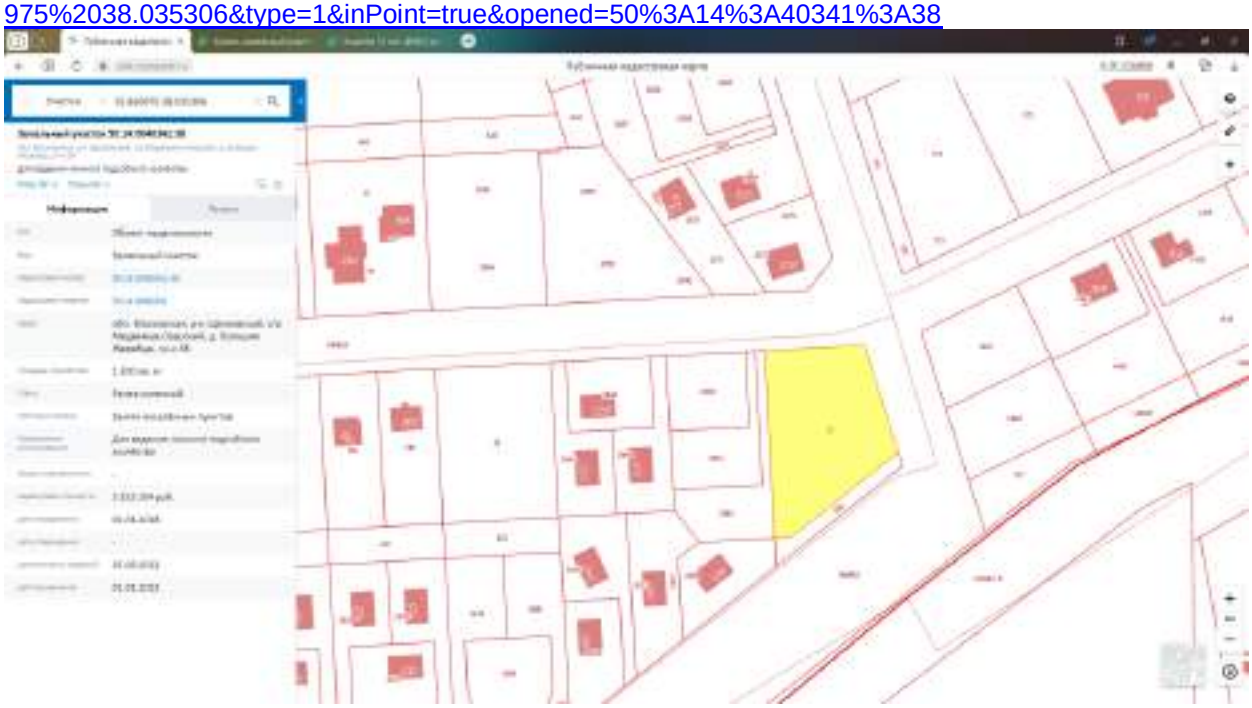
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86313220088133,38.010729021658825/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040326%3A660&type=1&opened=50%3A14%3A40326%3A660

6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_1830247232

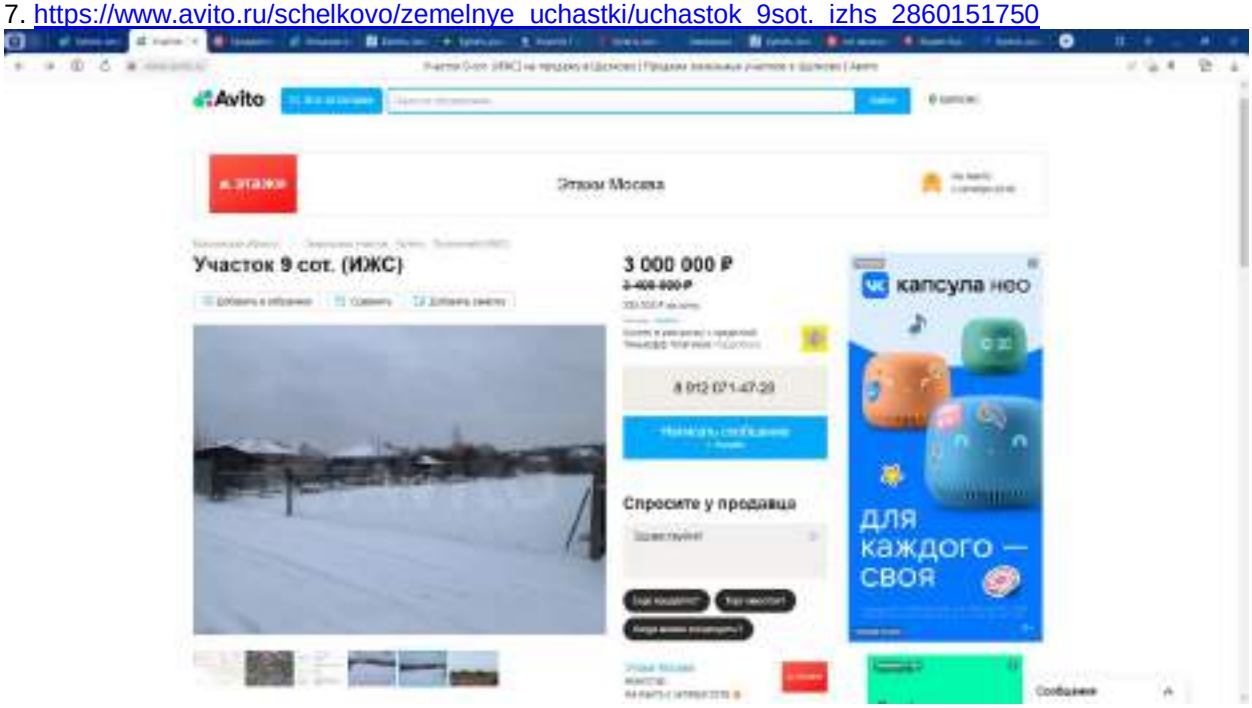


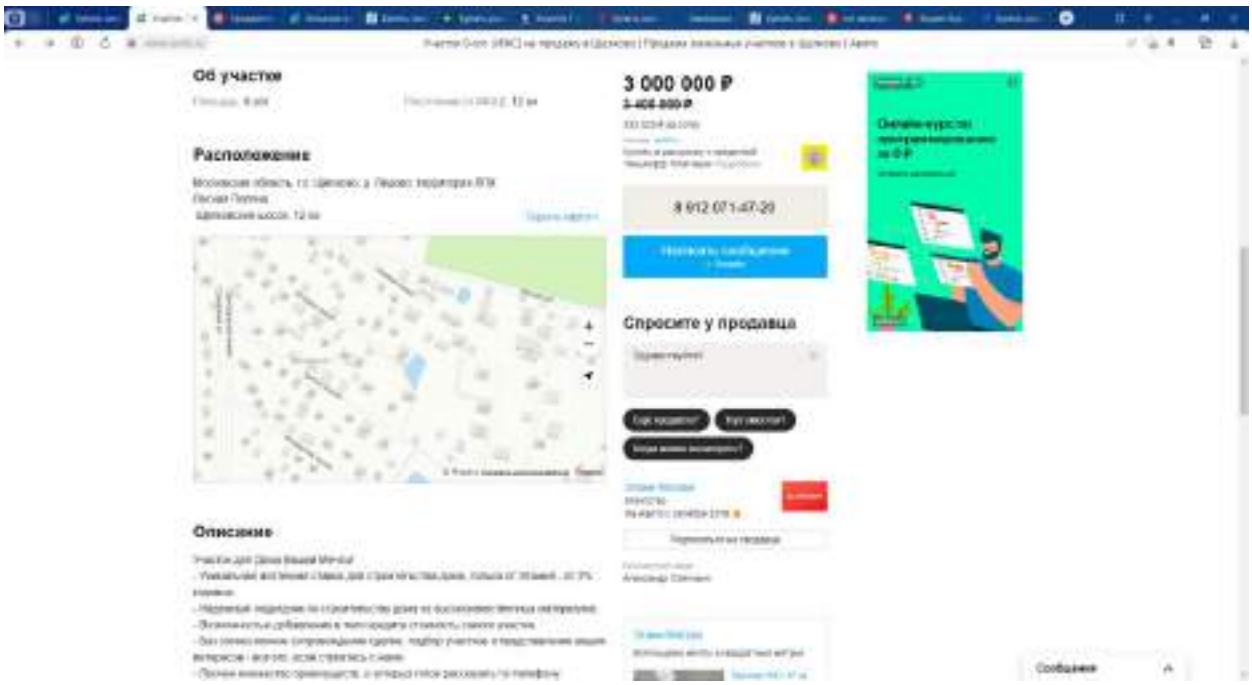


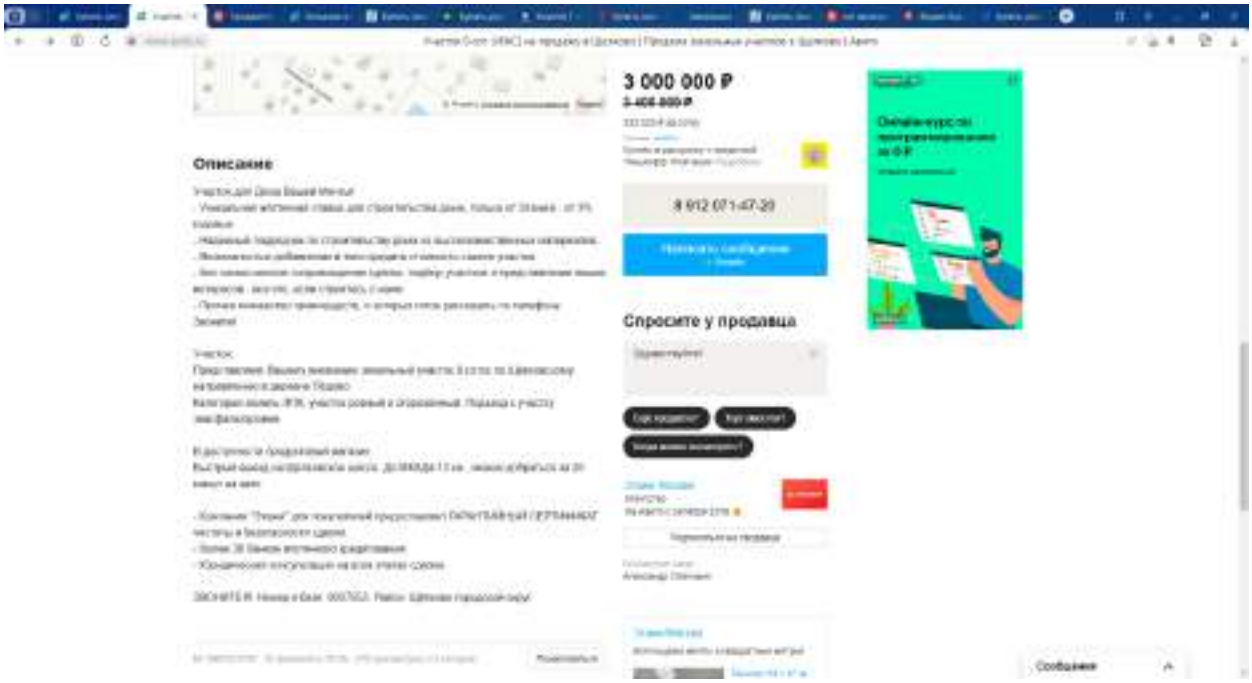
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86108273415431,38.035098454363535/19/@1b4ukv7hw1?text=55.860975%2038.035306&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40341%3A38



7. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2860151750

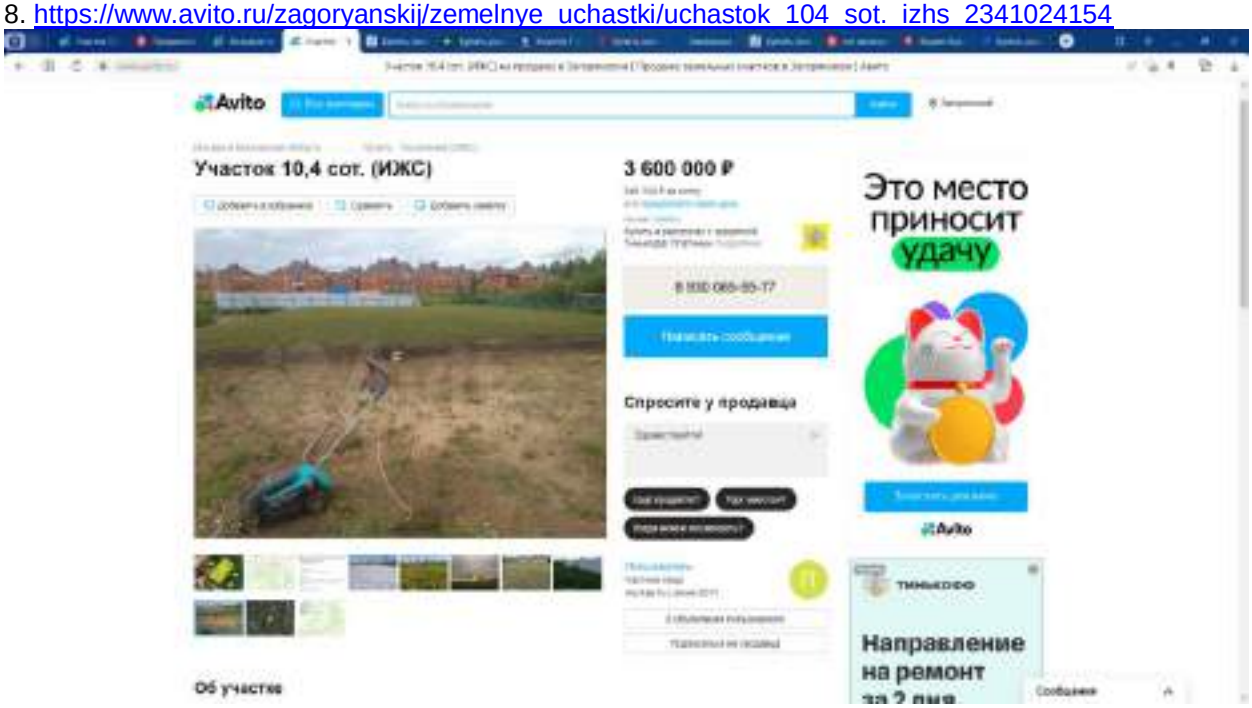


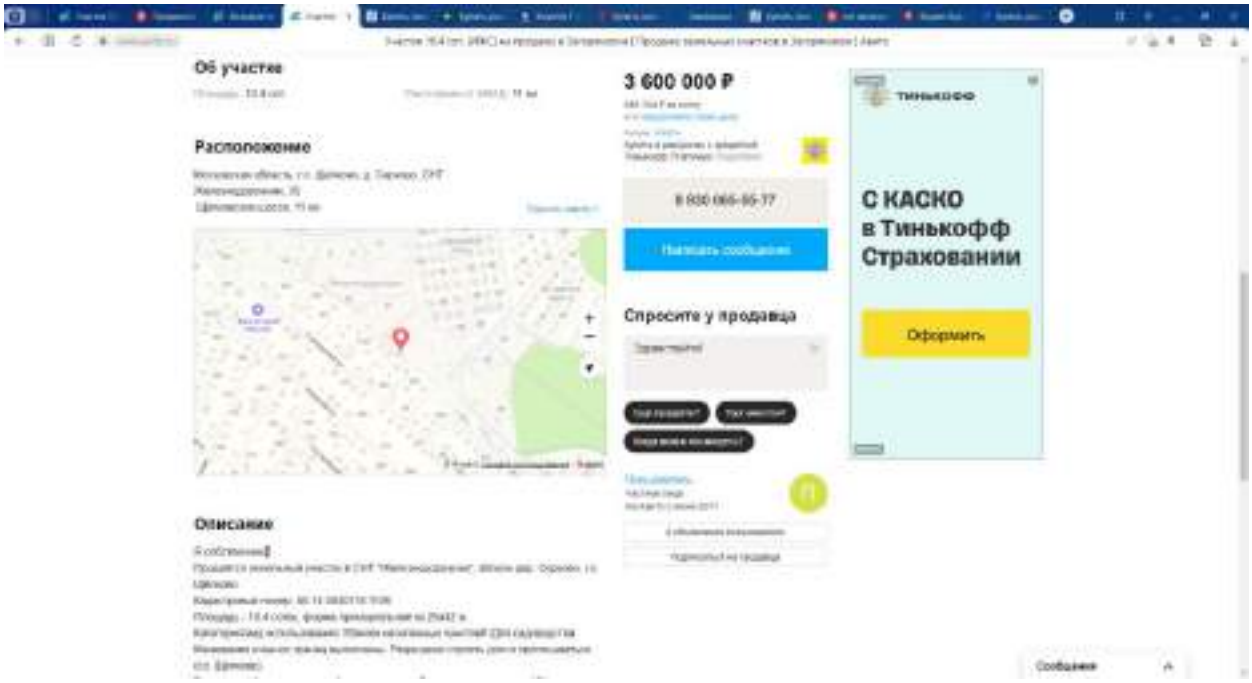


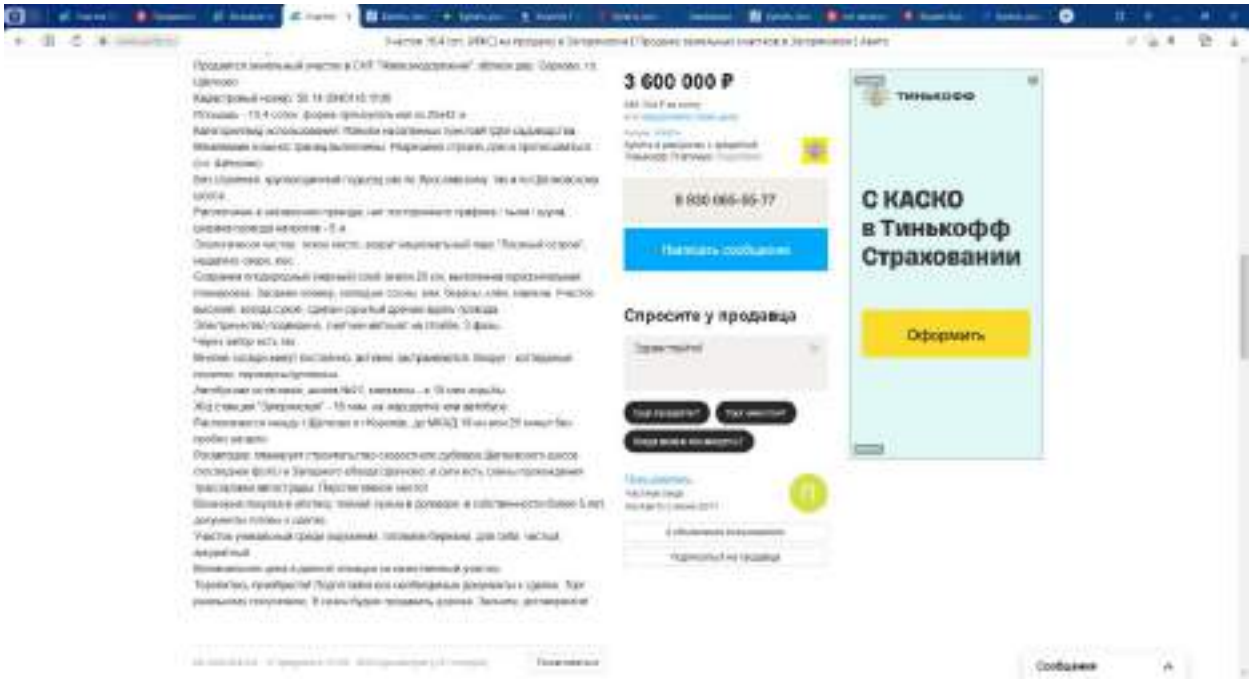


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.879314112039566,37.98809916694422/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040139%3A1166&type=1&opened=50%3A14%3A40139%3A1166

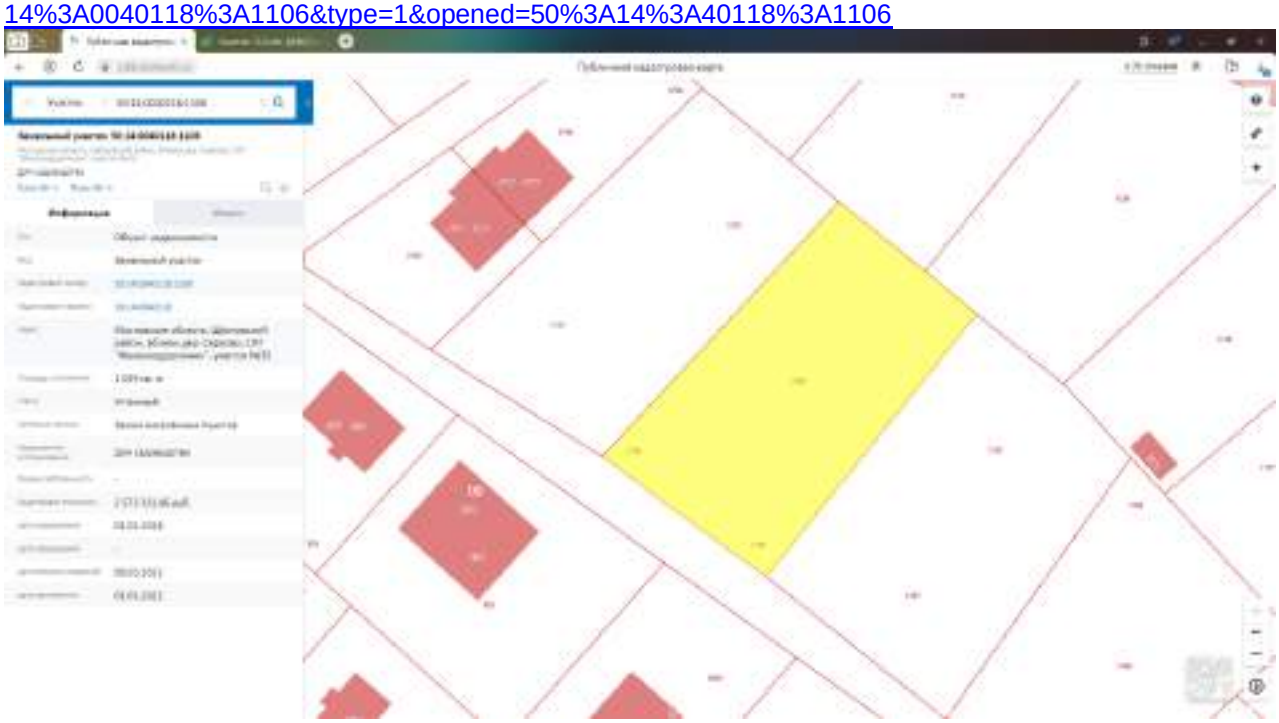
8. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot._izhs_2341024154



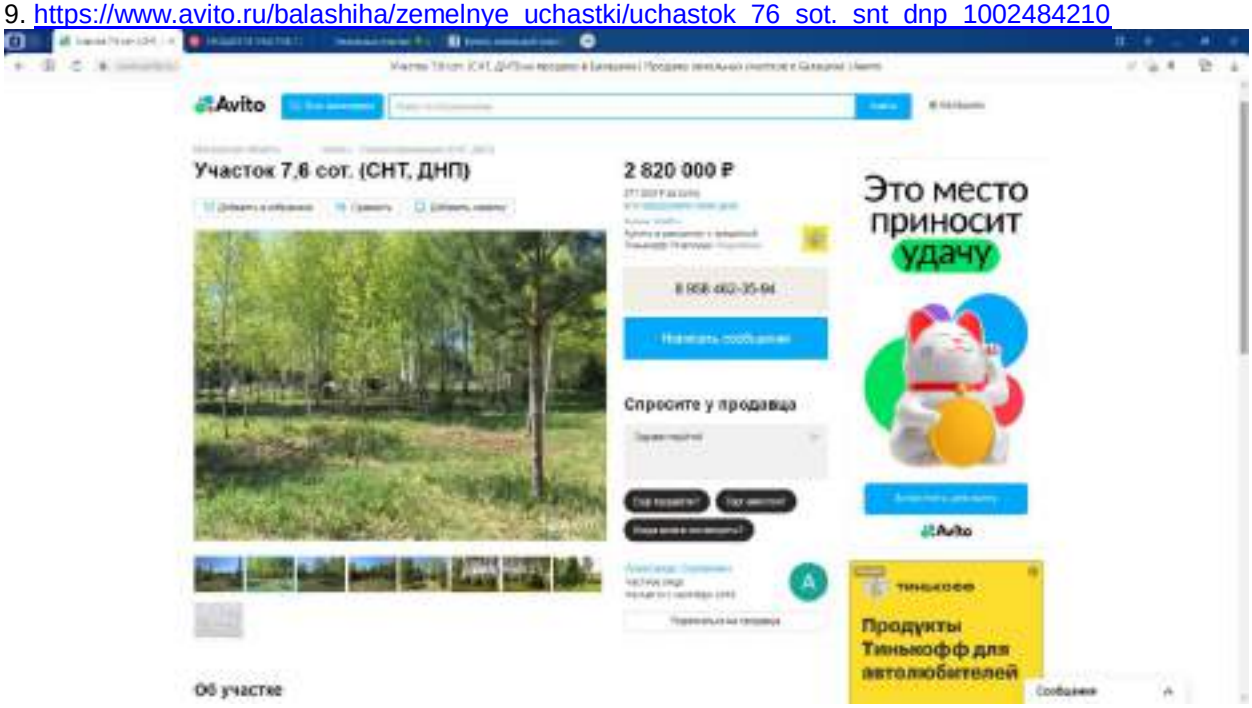


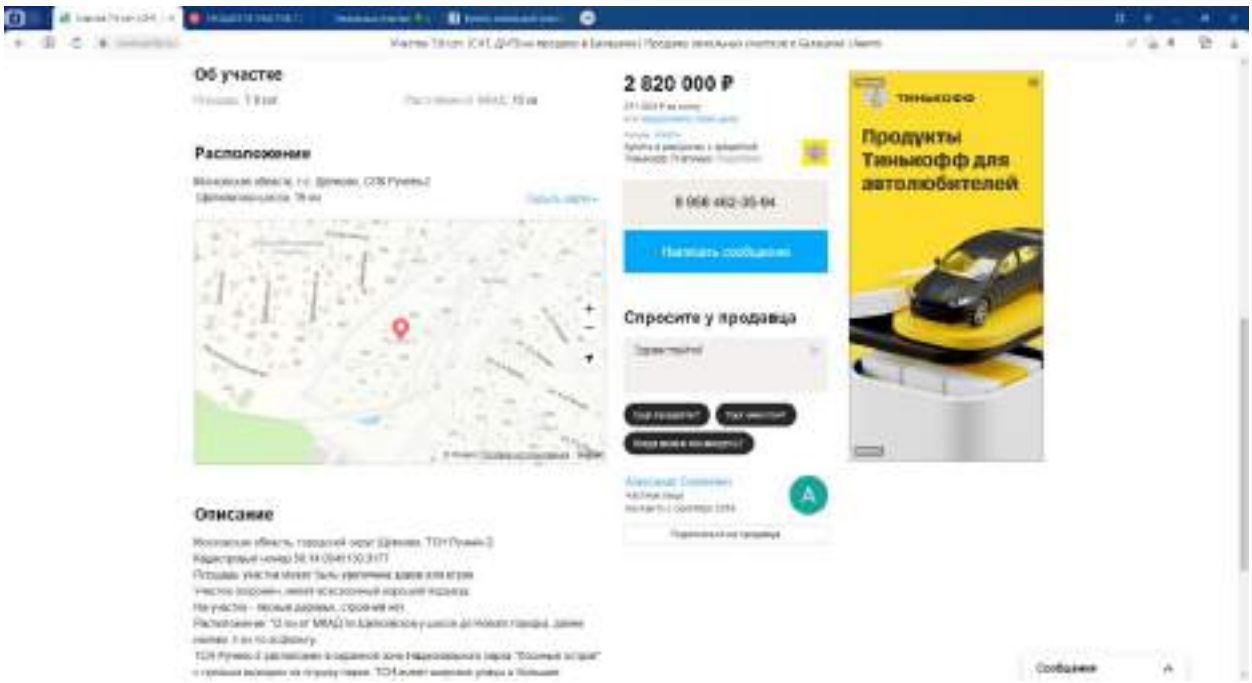


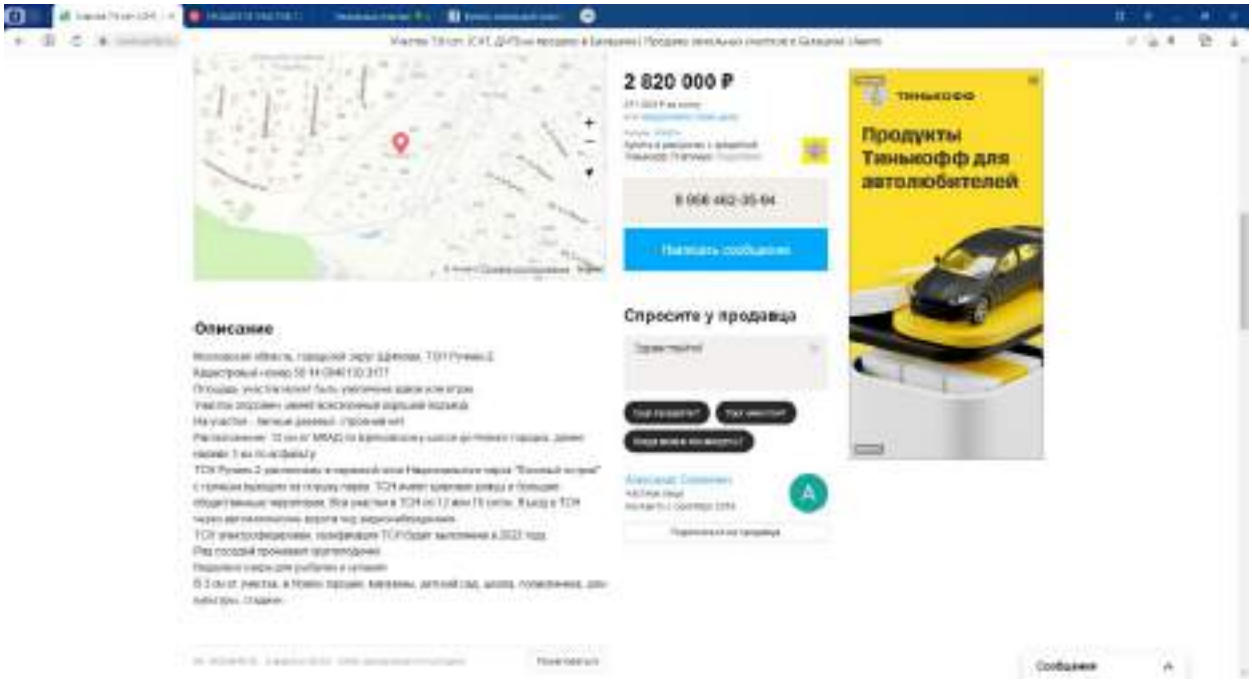
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88779378605336,37.956662436551746/20/@1b4ulz5vg1?text=50%3A14%3A0040118%3A1106&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1106



9. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210

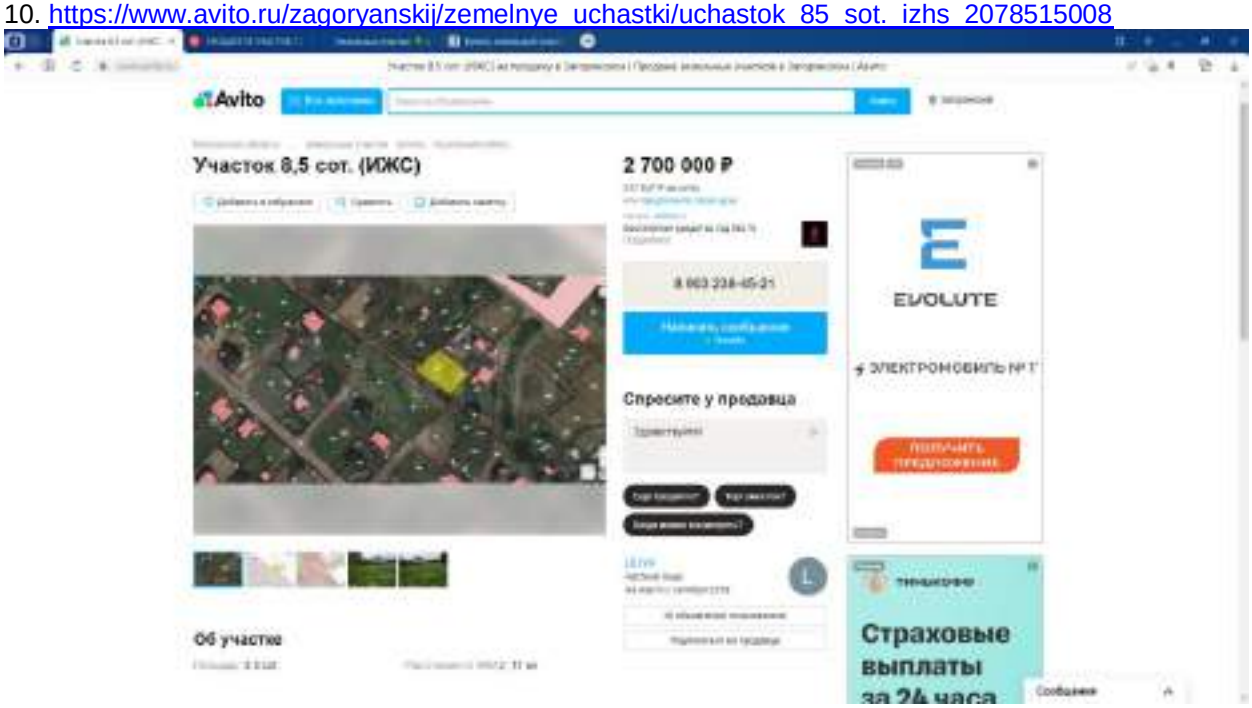


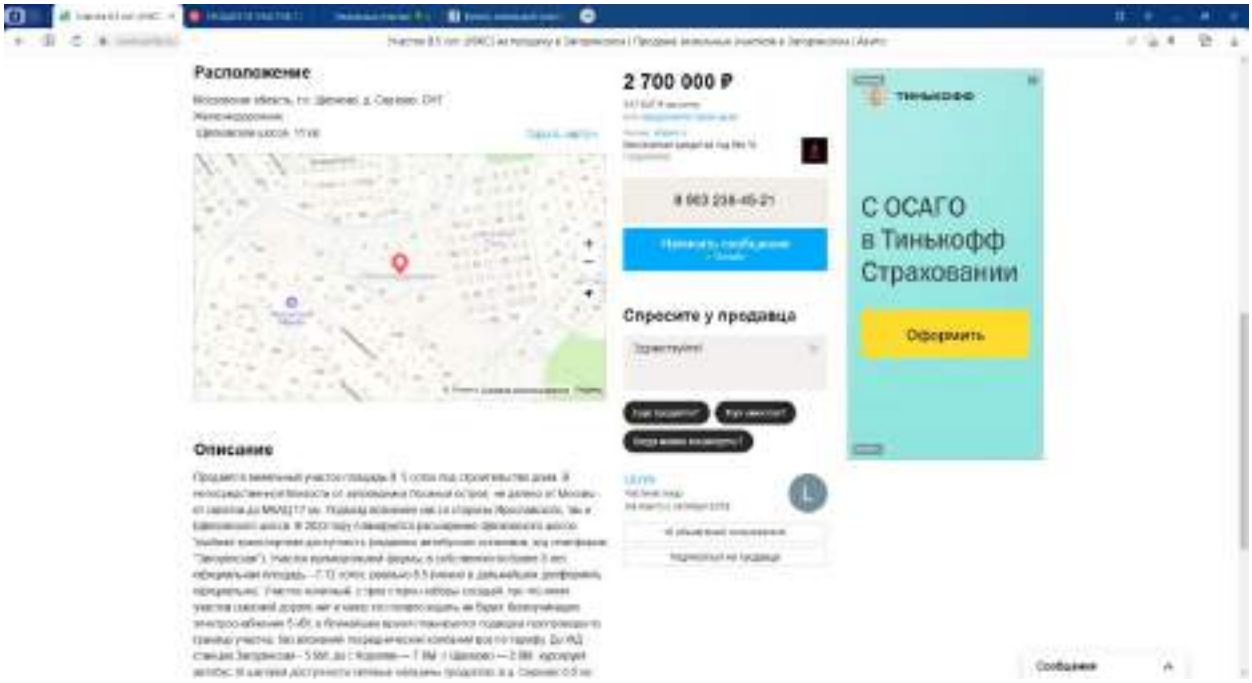


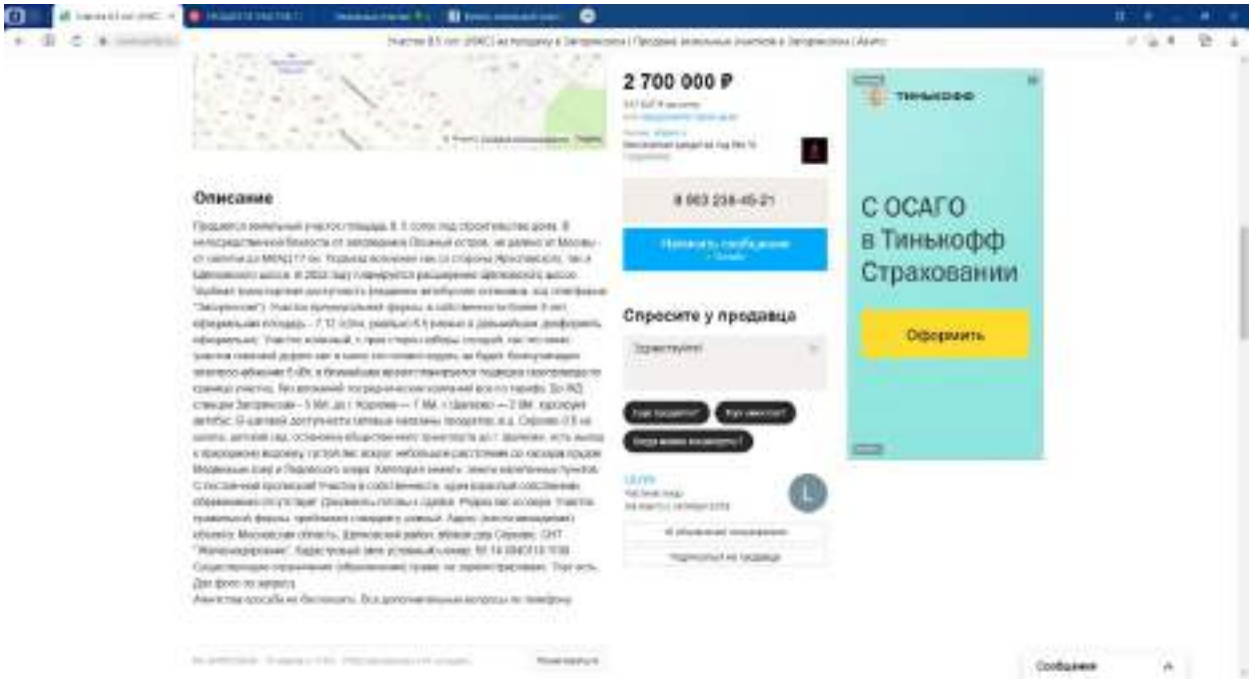


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158228,37.95768419671427/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040130%3A3177&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A3177

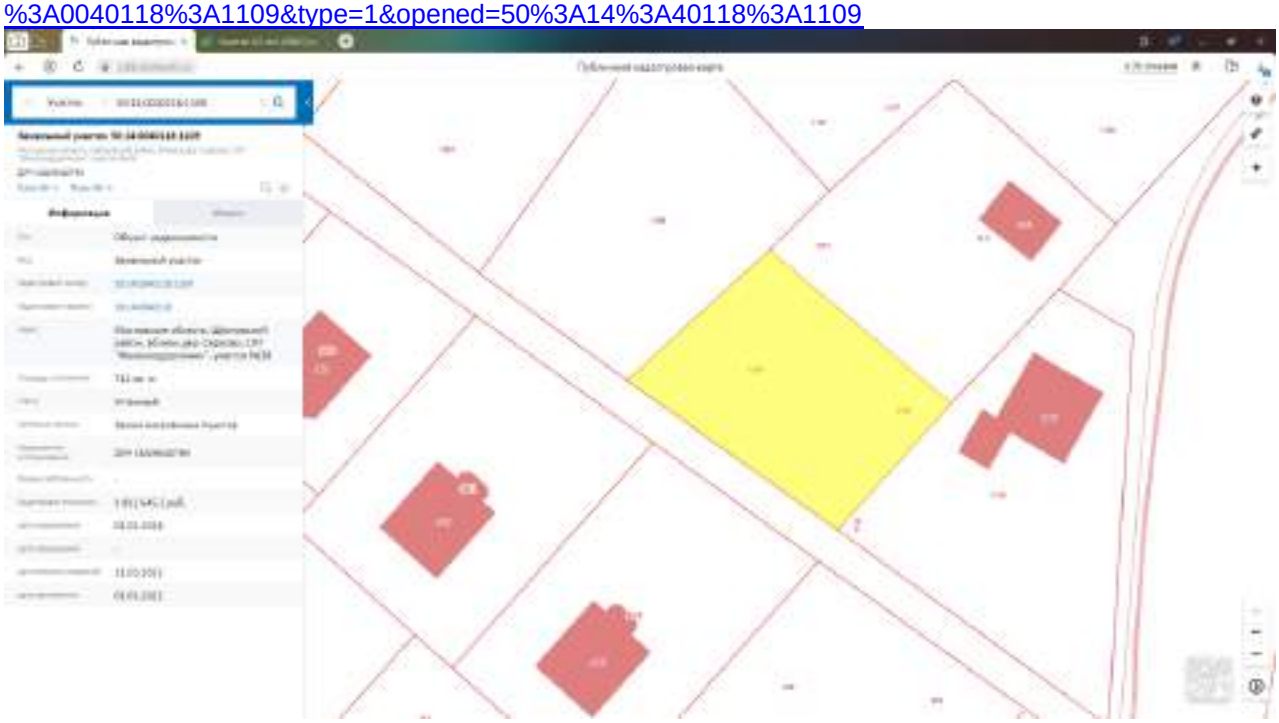
10. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_2078515008



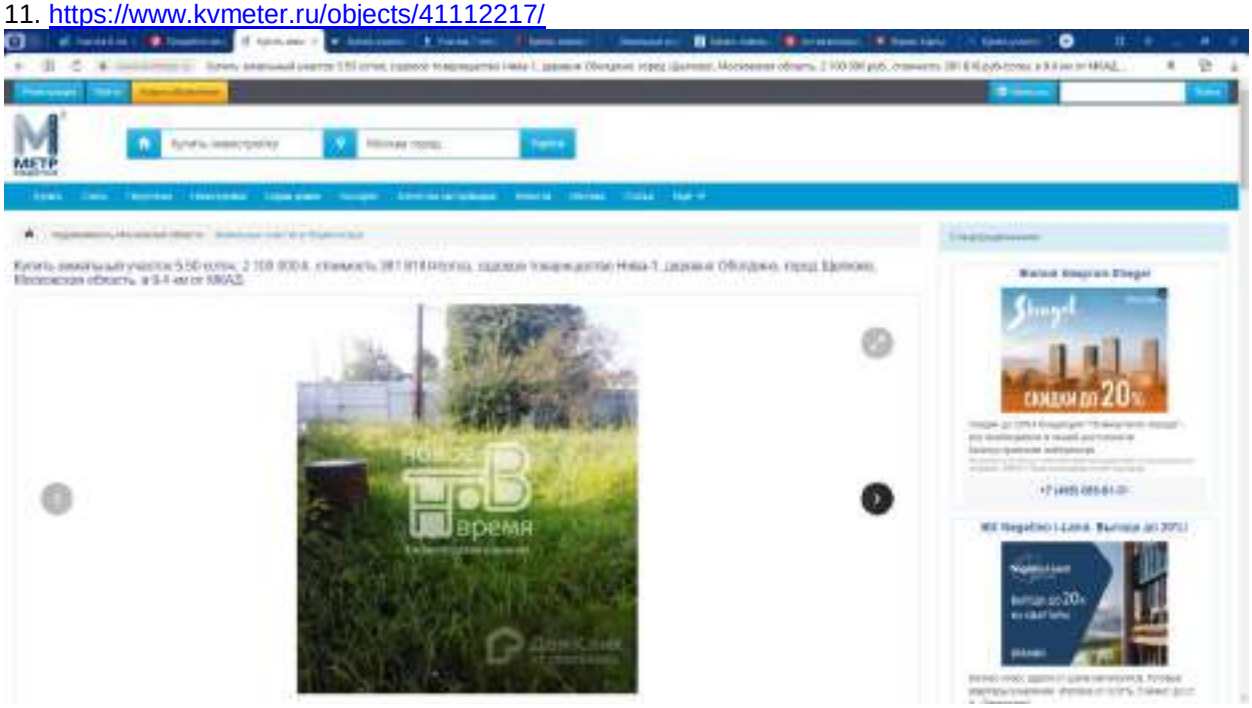


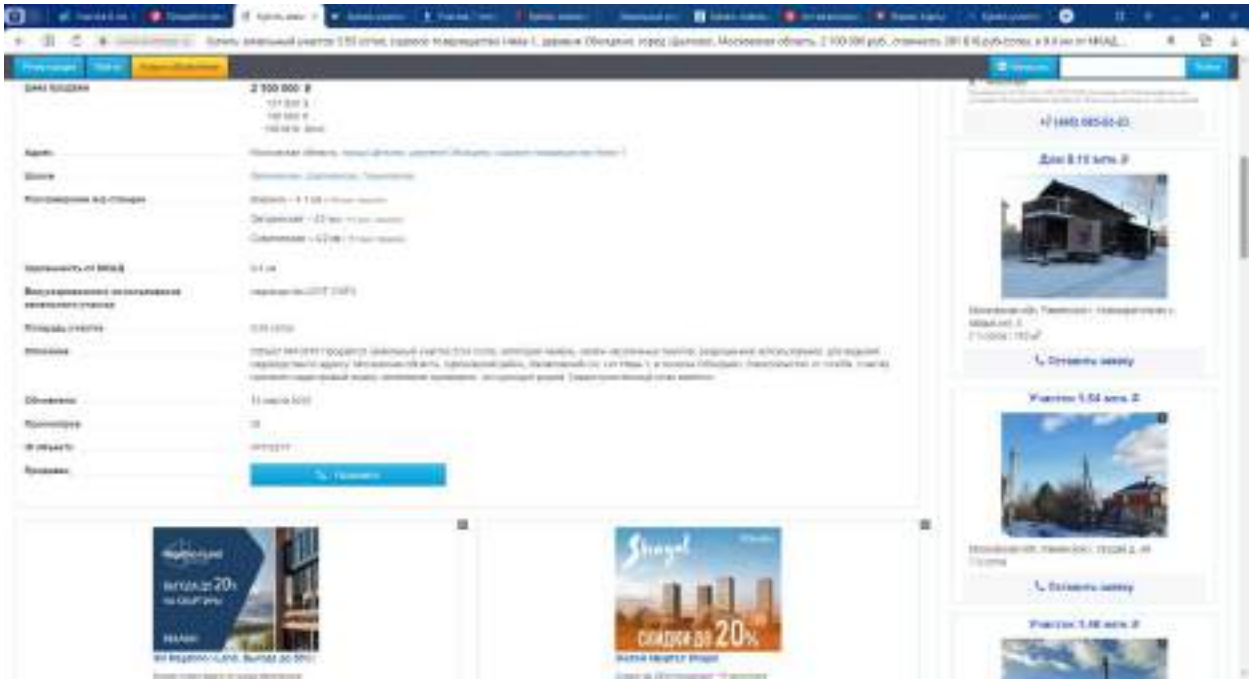


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8871658720306,37.957984234331406/17/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040118%3A1109&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1109



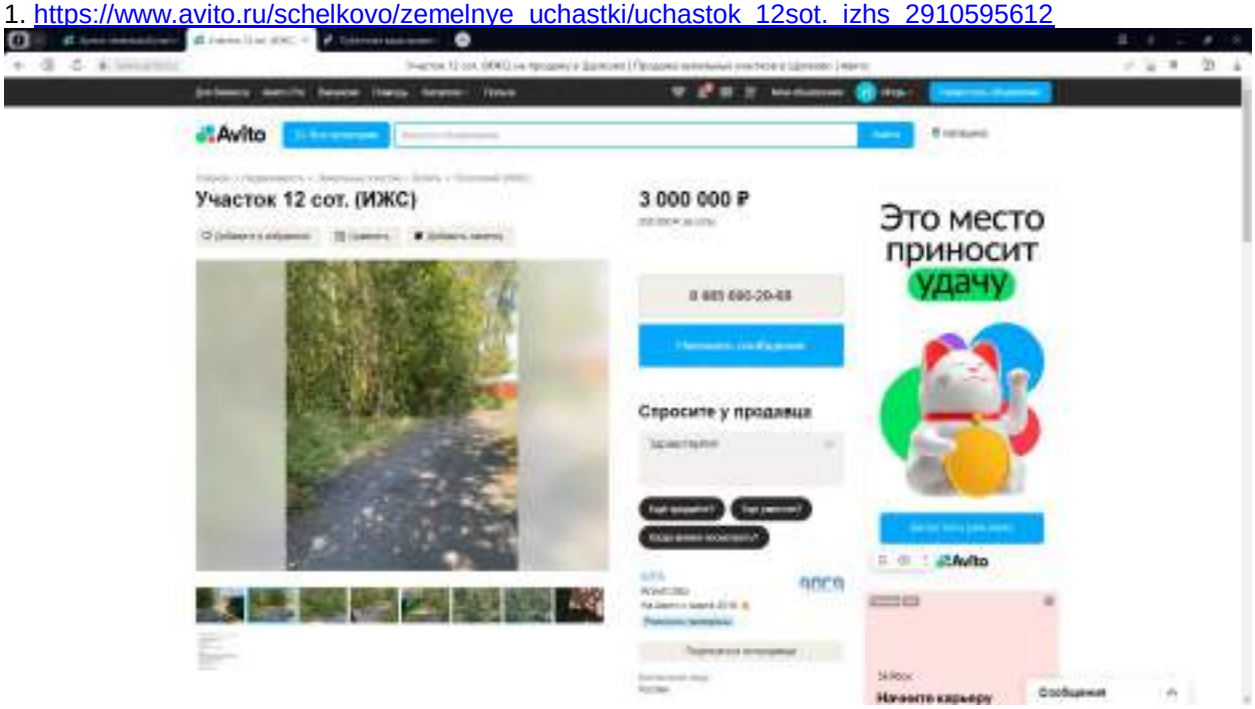
11. https://www.kvmeter.ru/objects/41112217/

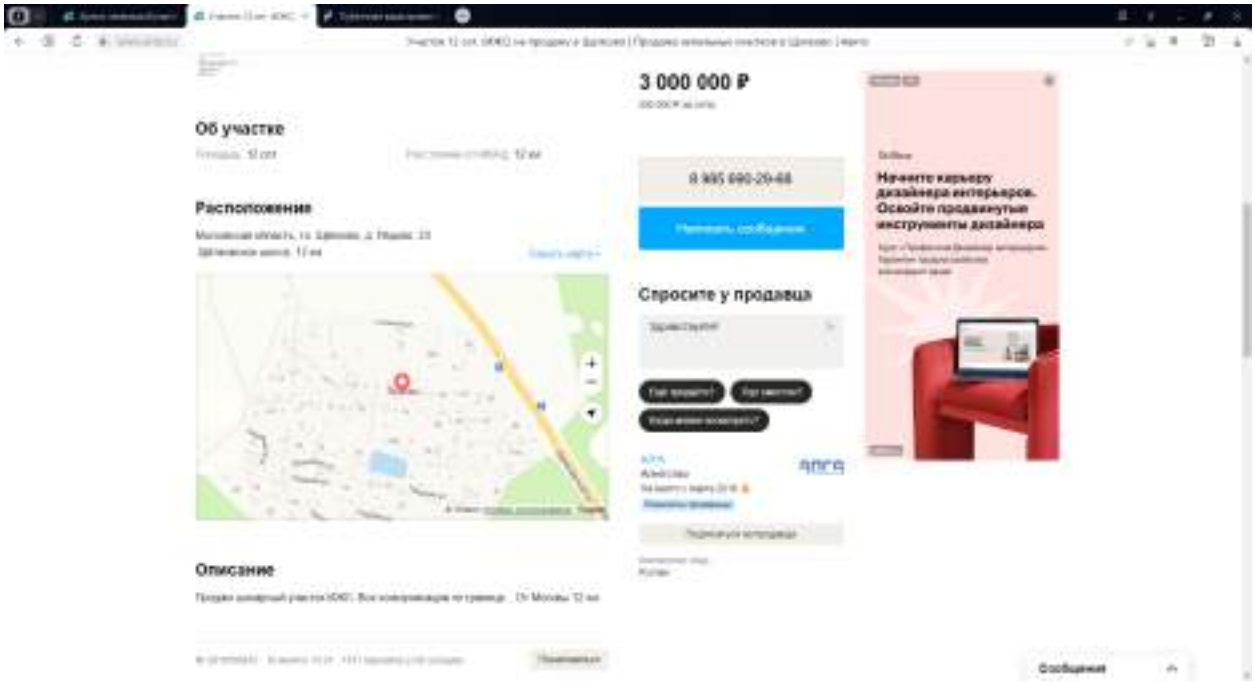




Оферты, опубликованные по состоянию на конец 2 кв. 2023 г.

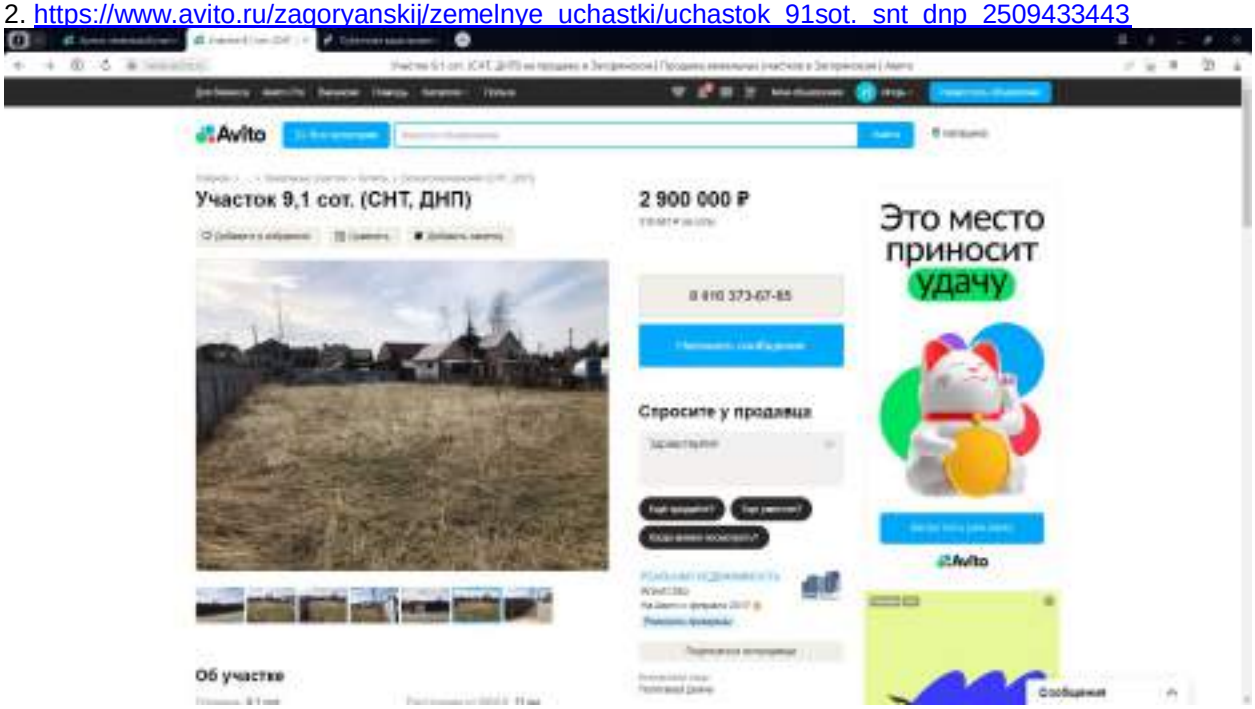
1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2910595612

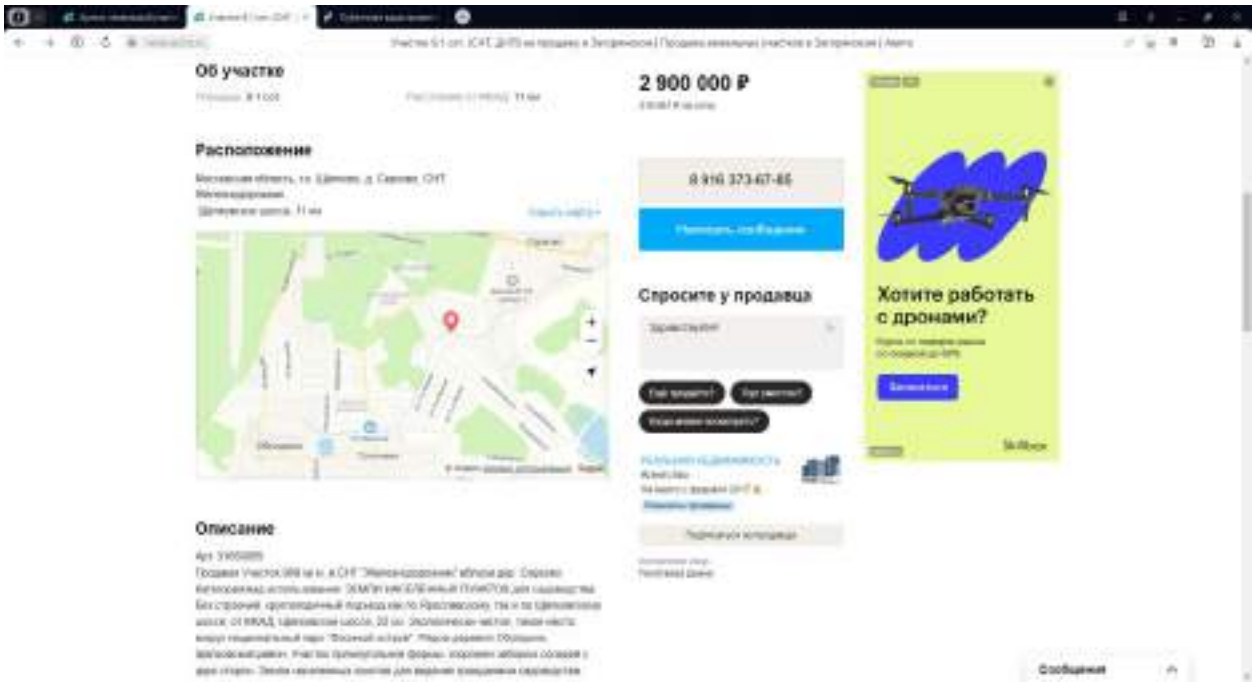


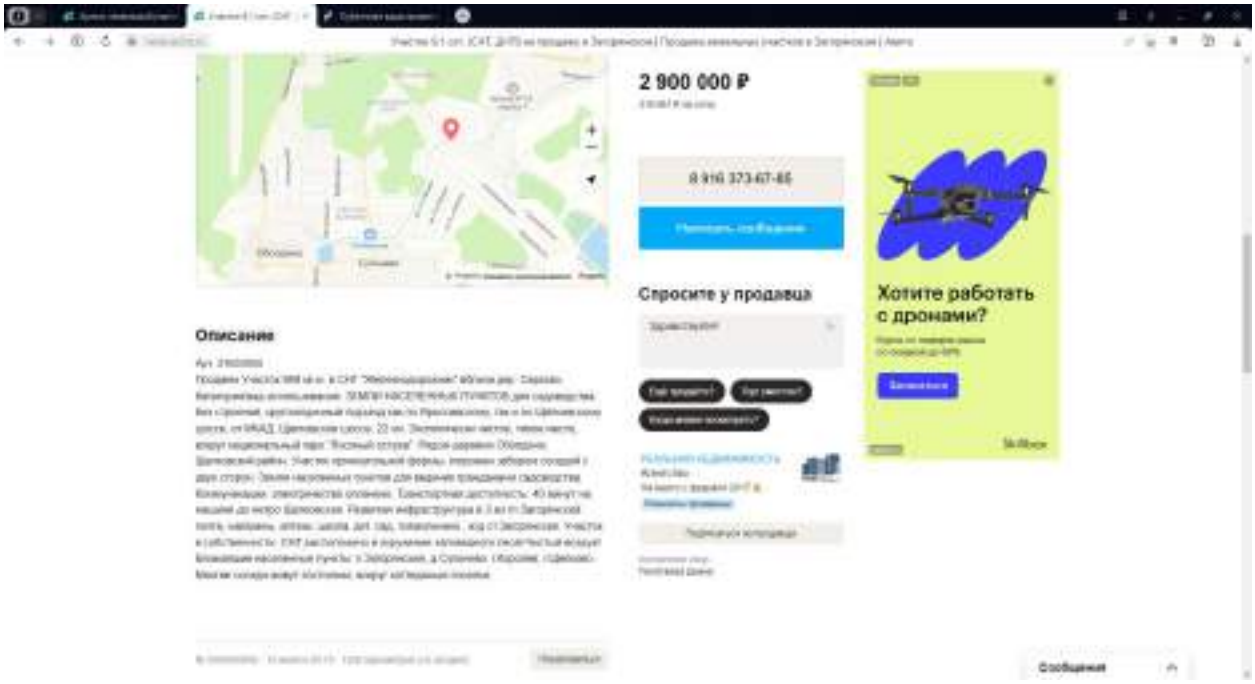


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158039,37.95768419671298/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040126%3A456&type=1&opened=50%3A14%3A40126%3A456

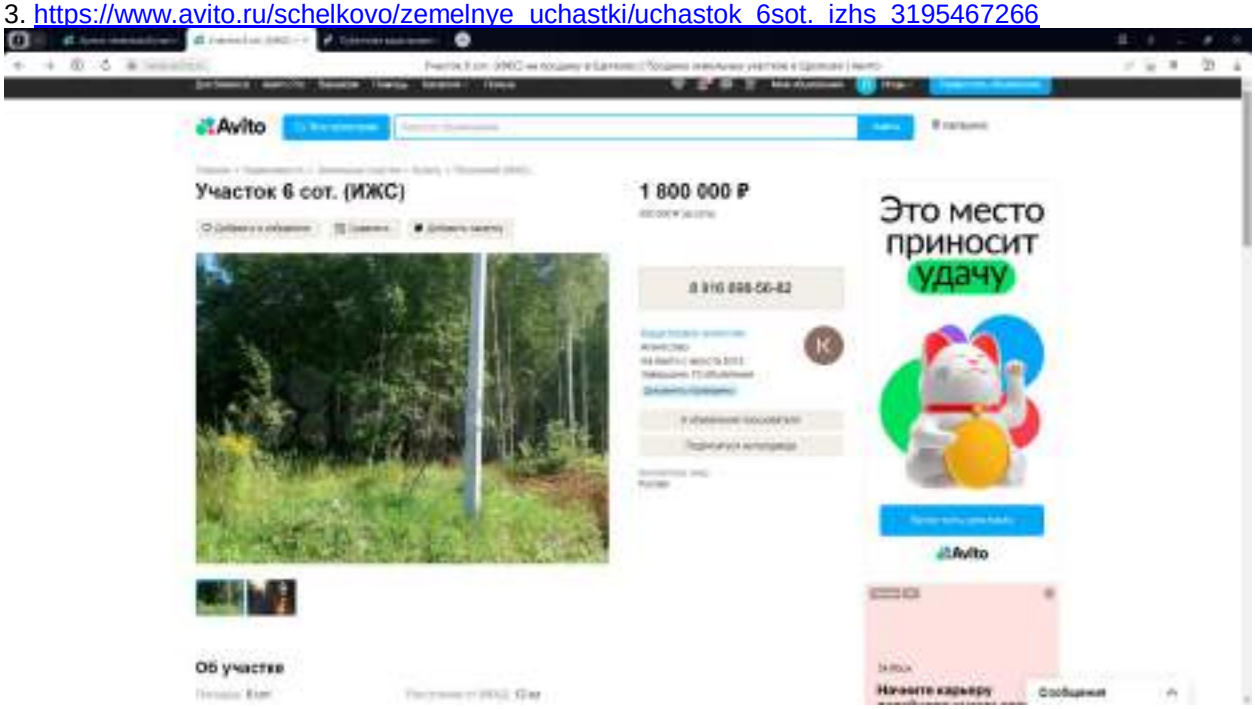
2. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_91sot._snt_dnp_2509433443

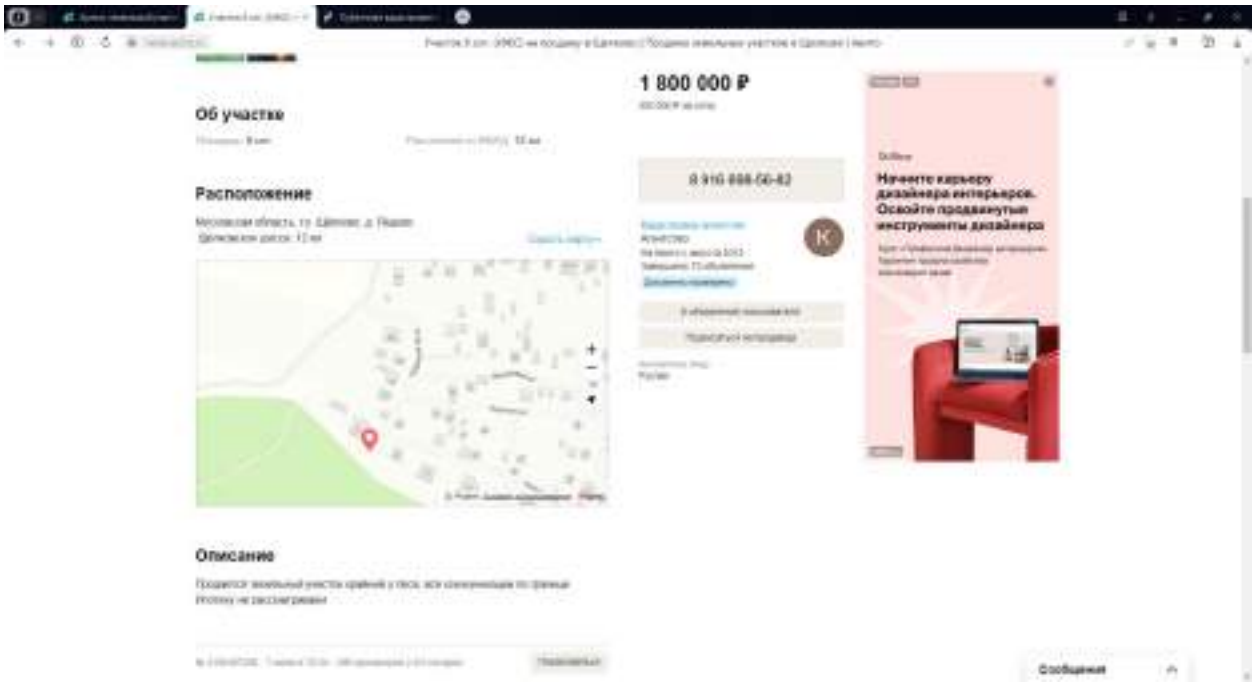




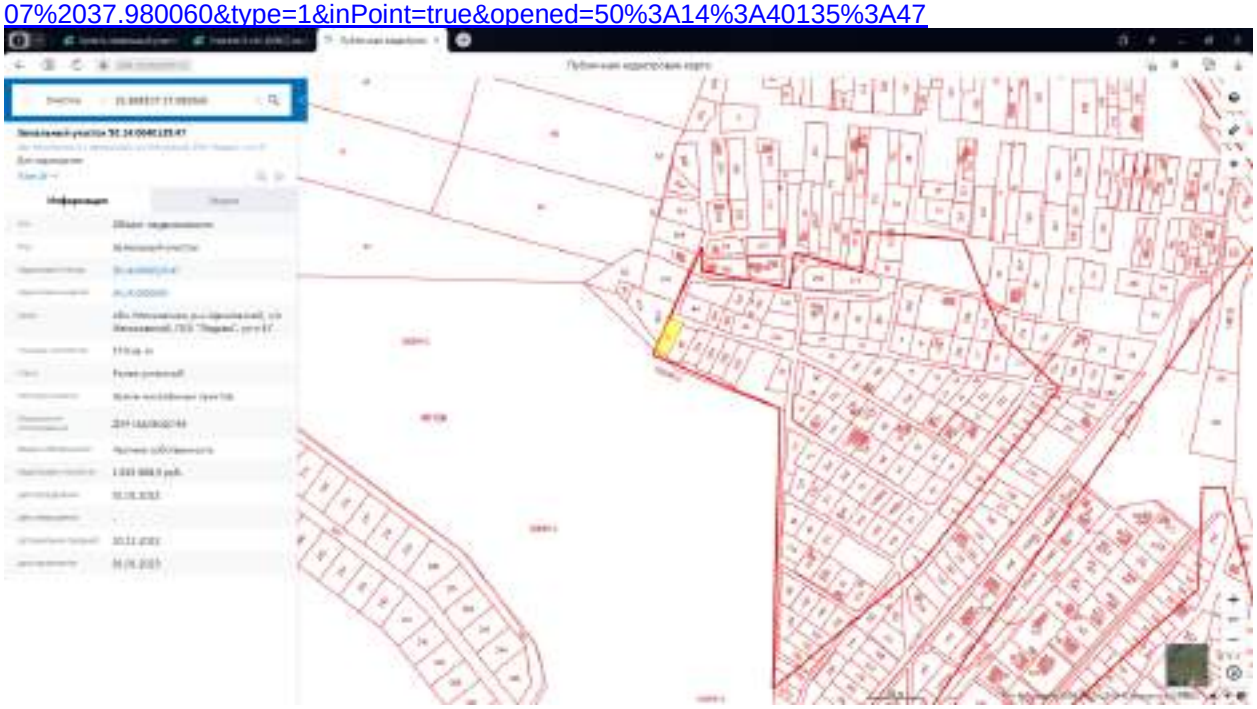

2 900 000 ₽
8 916 373-67-65
Спросите у продавца
Описание
Хотите работать с дронами?
Сообщения

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3195467266

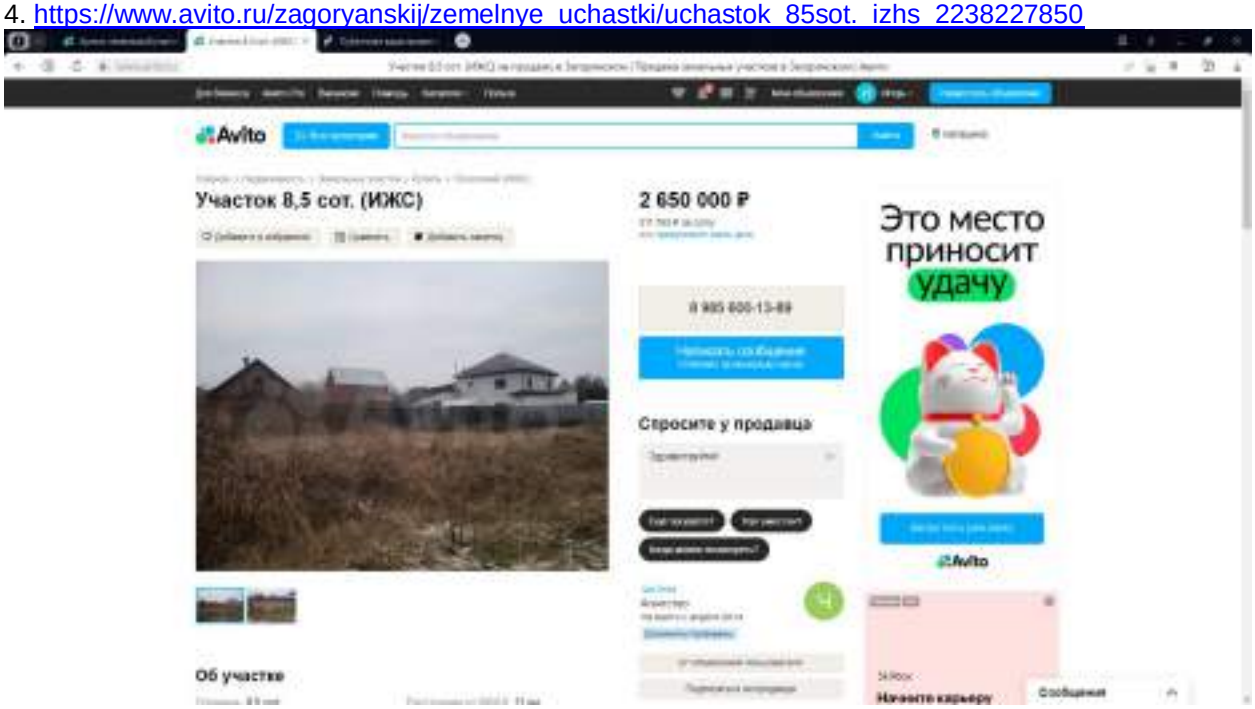


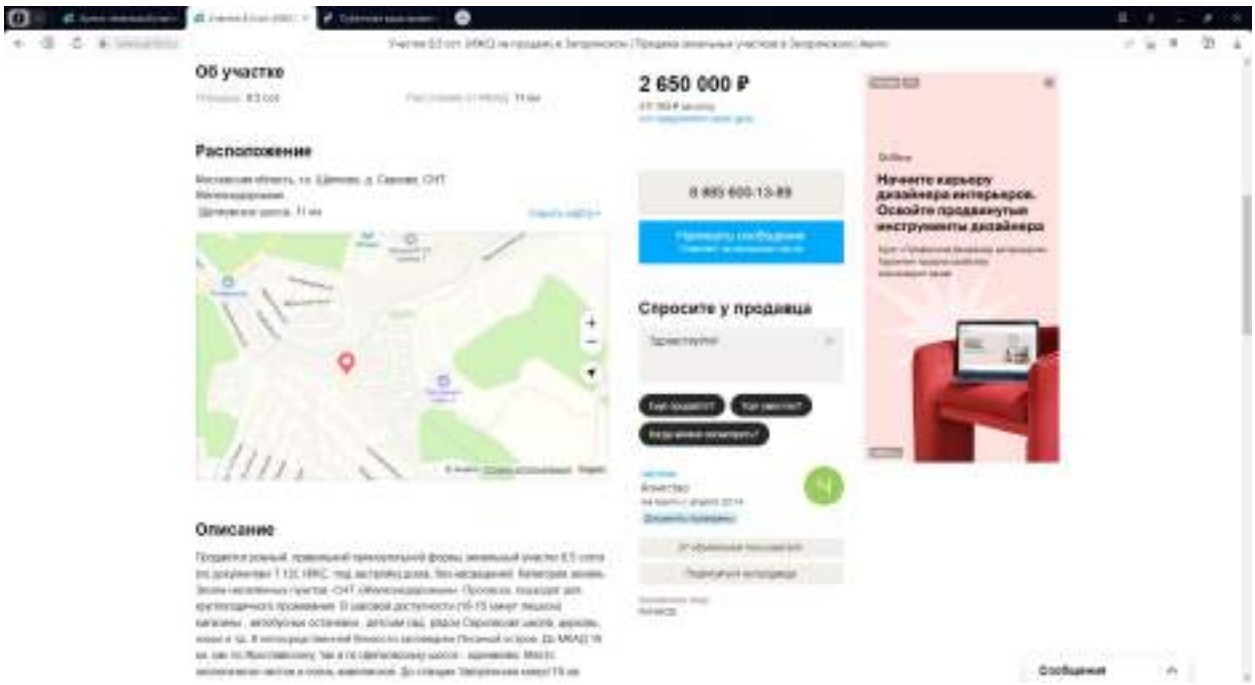


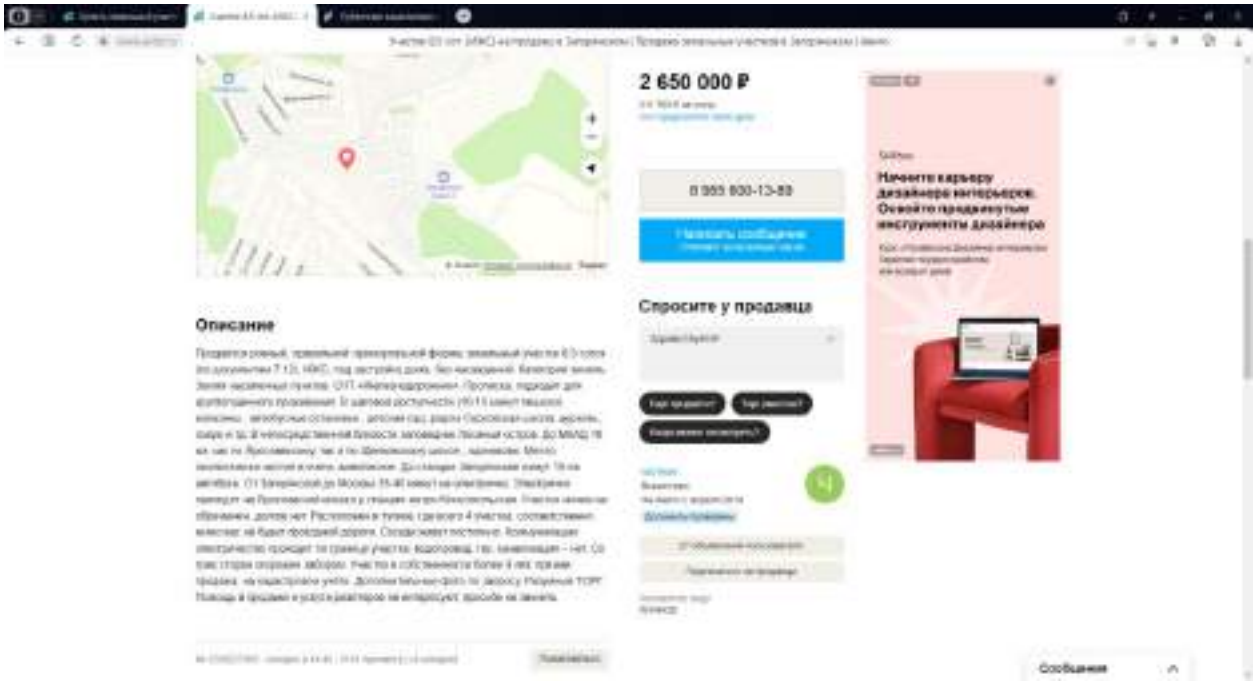
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011576616,37.95768419671041/19/@bs7nhsaos?text=55.888107%2037.980060&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A47



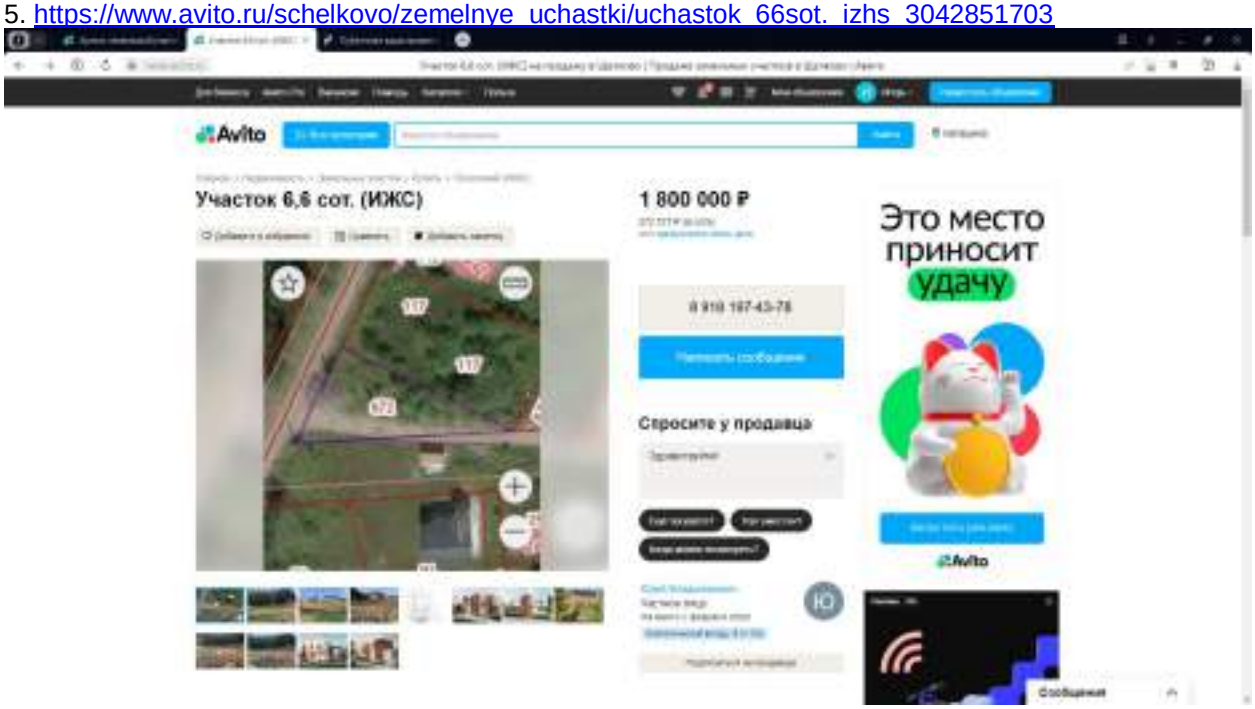
4. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_85sot._izhs_2238227850

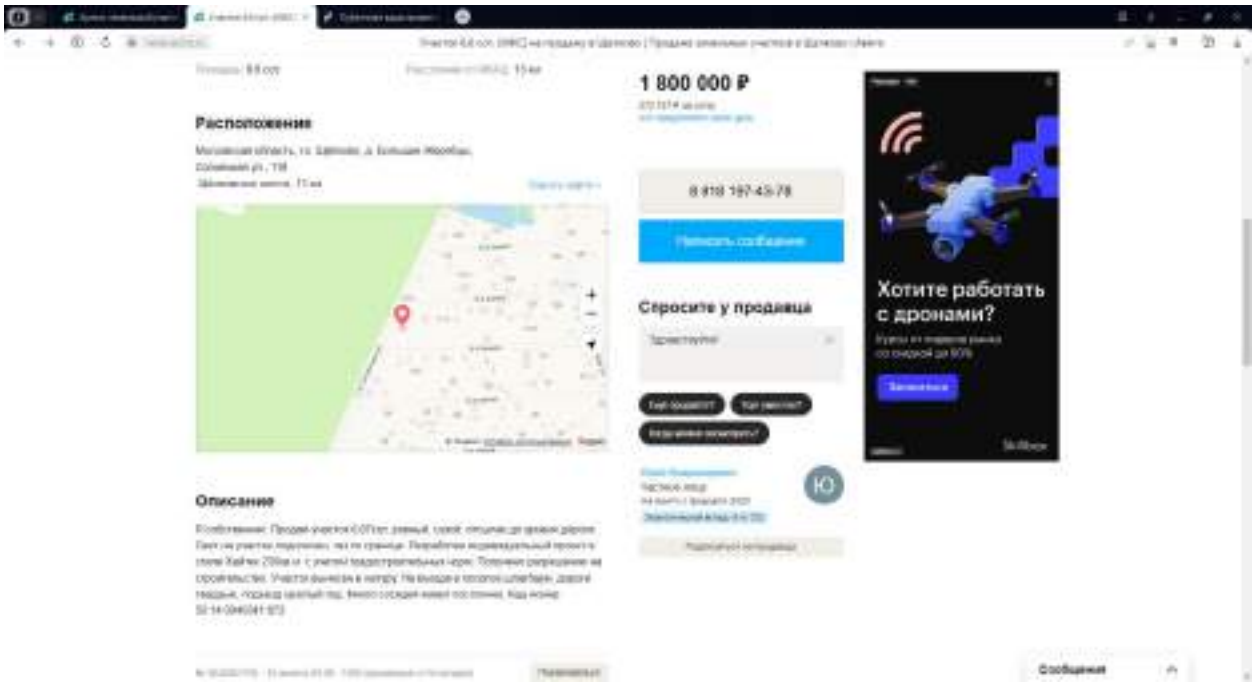




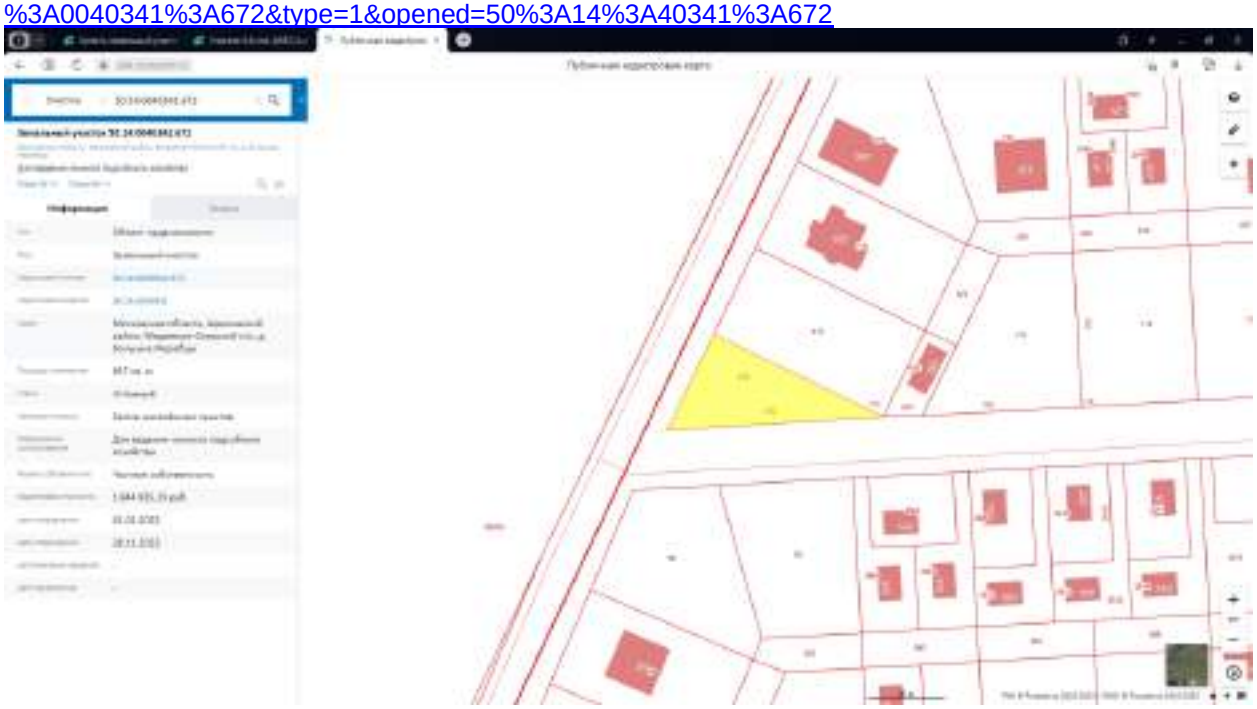

2 650 000 ₽
8 985 800-13-88
Спросите у продавца
Начните карьеру дизайнера интерьеров. Освойте продвинутые инструменты дизайнера
Описание
Сообщения

5. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot._izhs_3042851703

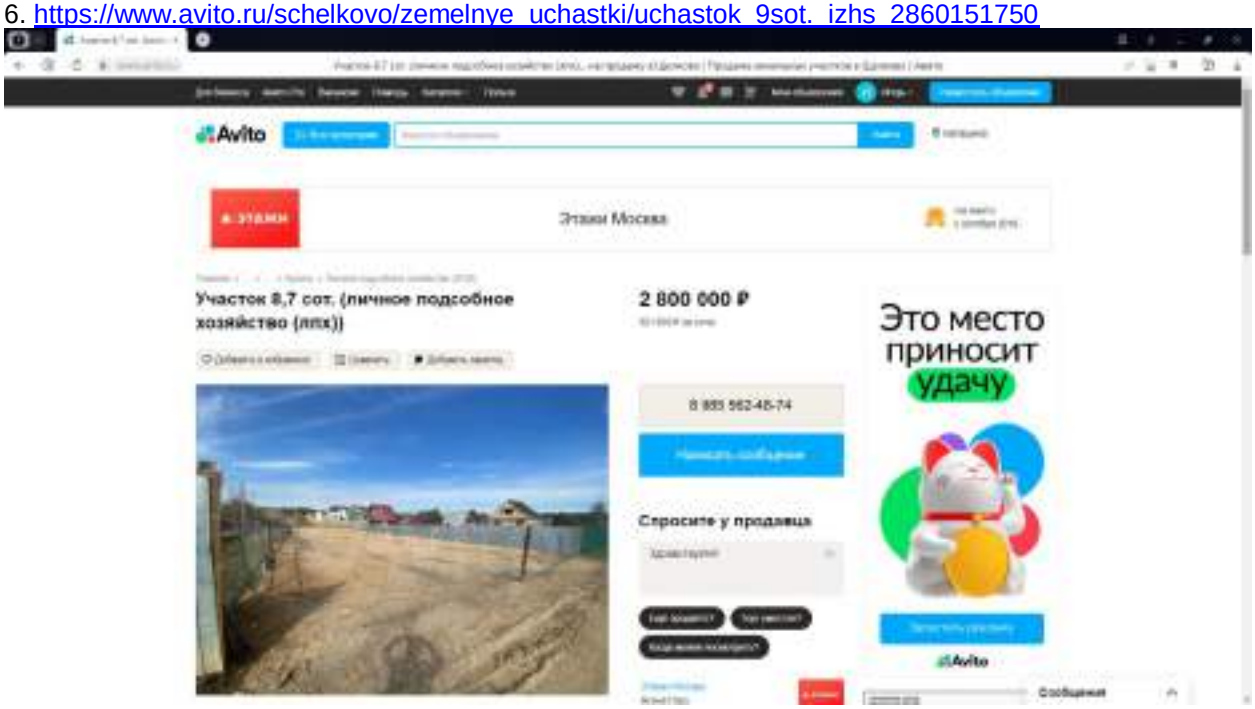


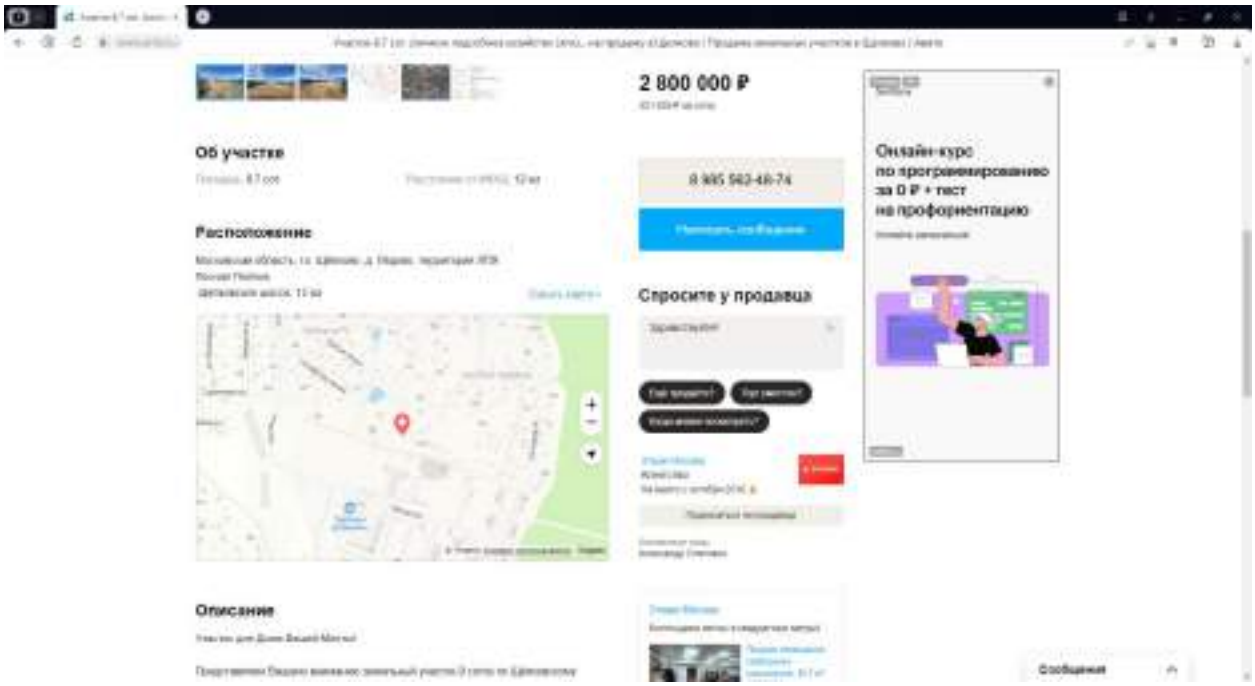


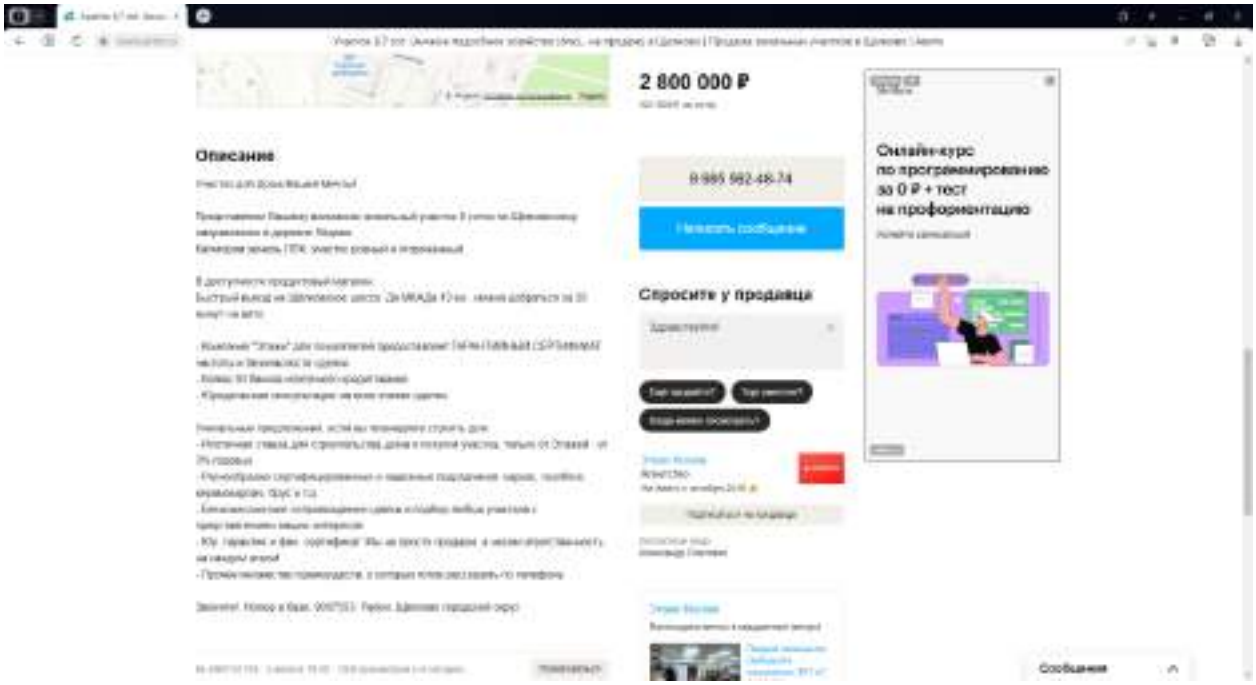
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011562426,37.9576841967008/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A672&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A672



6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2860151750

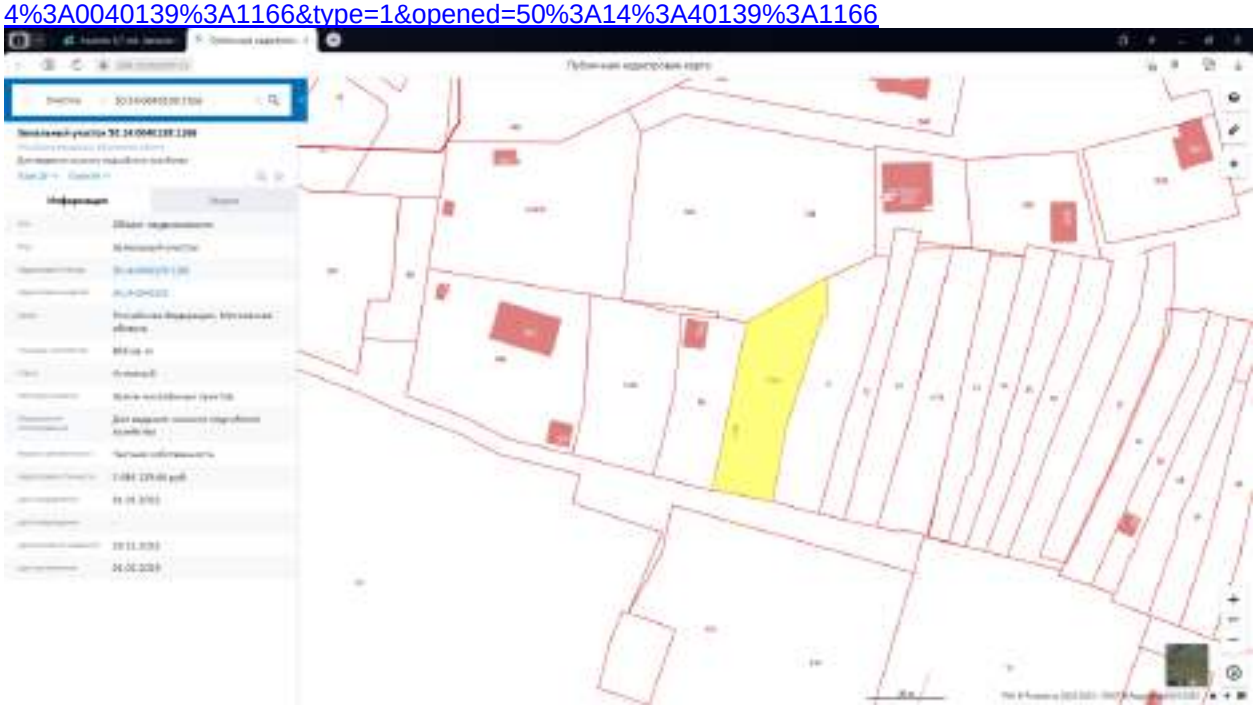




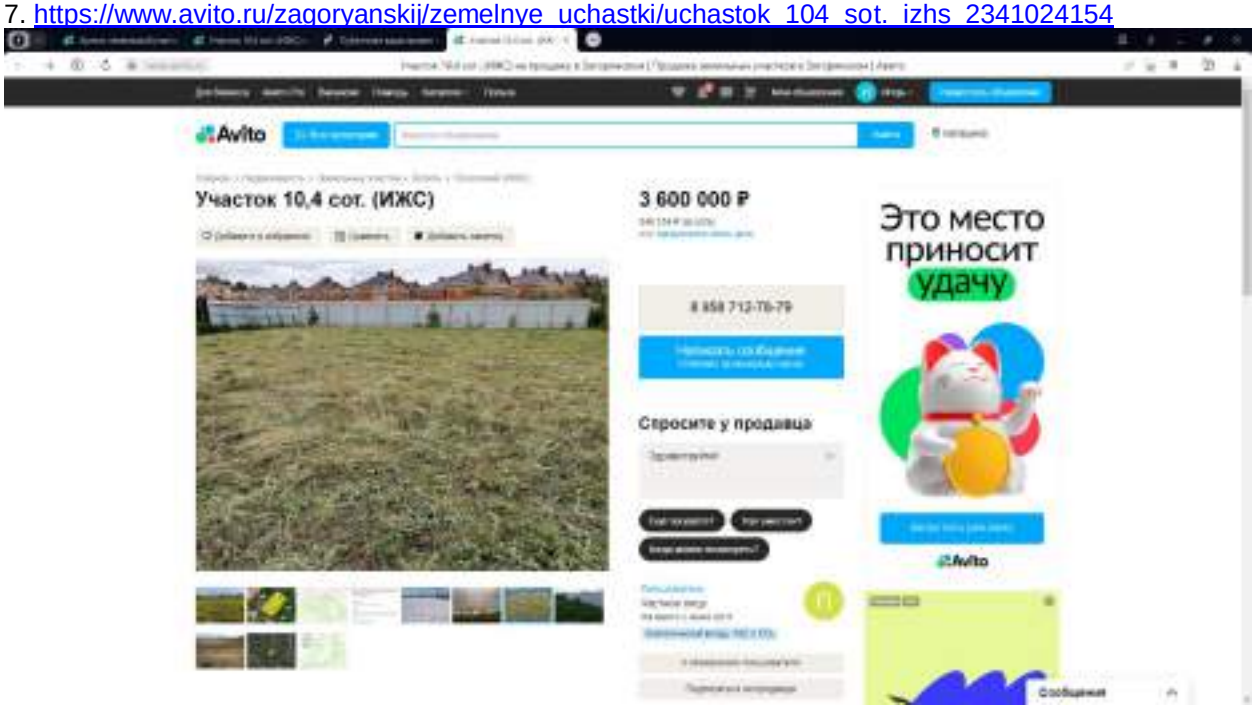

2 800 000 ₽
Описание
8 985 562-48-74
Спросите у продавца
Онлайн-курс
по программированию
за 0 ₽ + тест
на профориентацию
Сообщения

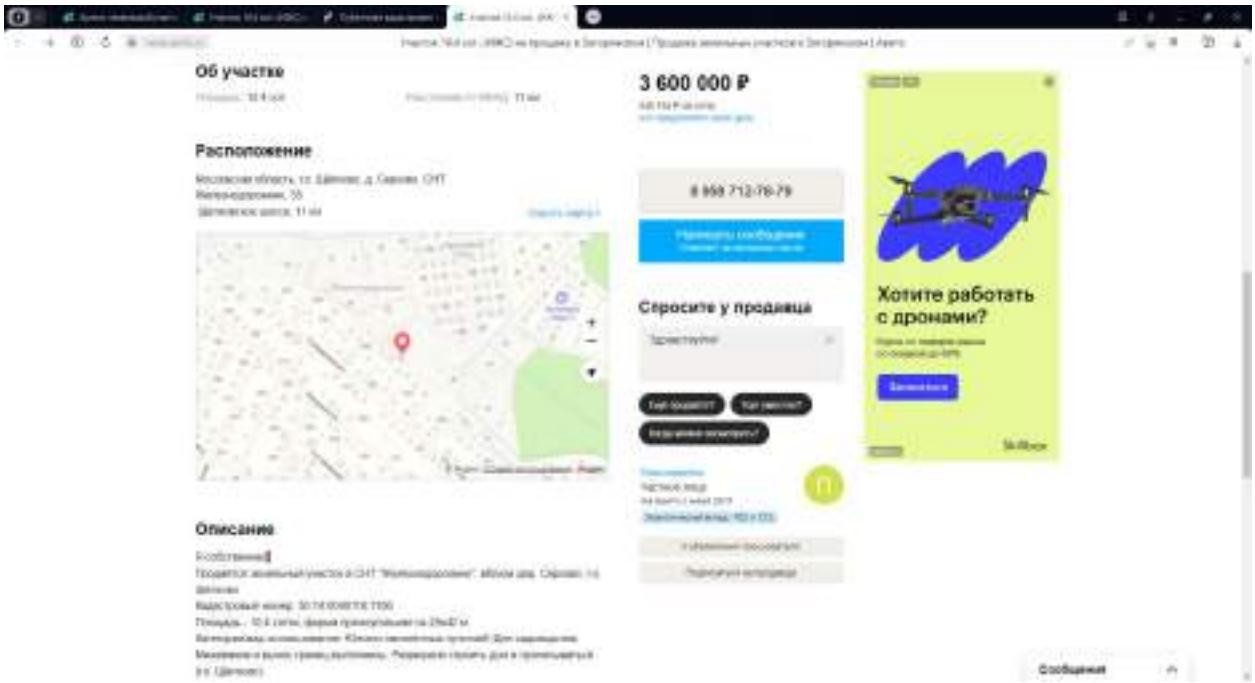
8 985 562-48-74

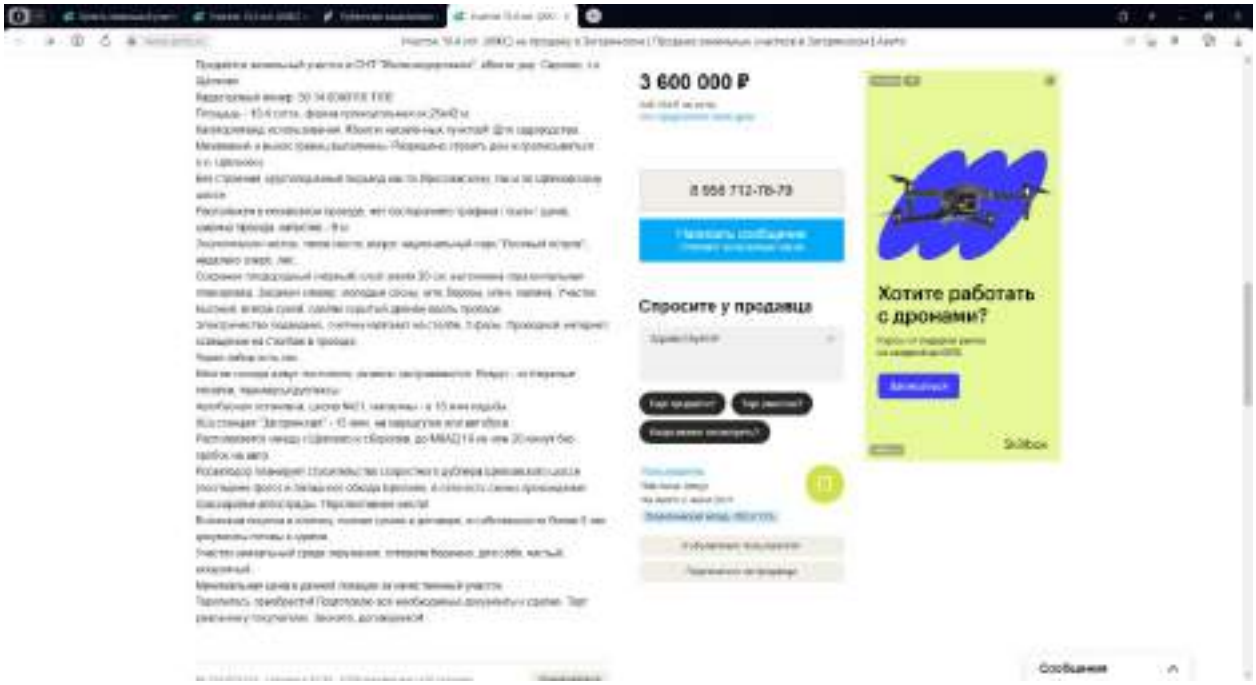
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.879314112039566,37.98809916694422/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040139%3A1166&type=1&opened=50%3A14%3A40139%3A1166



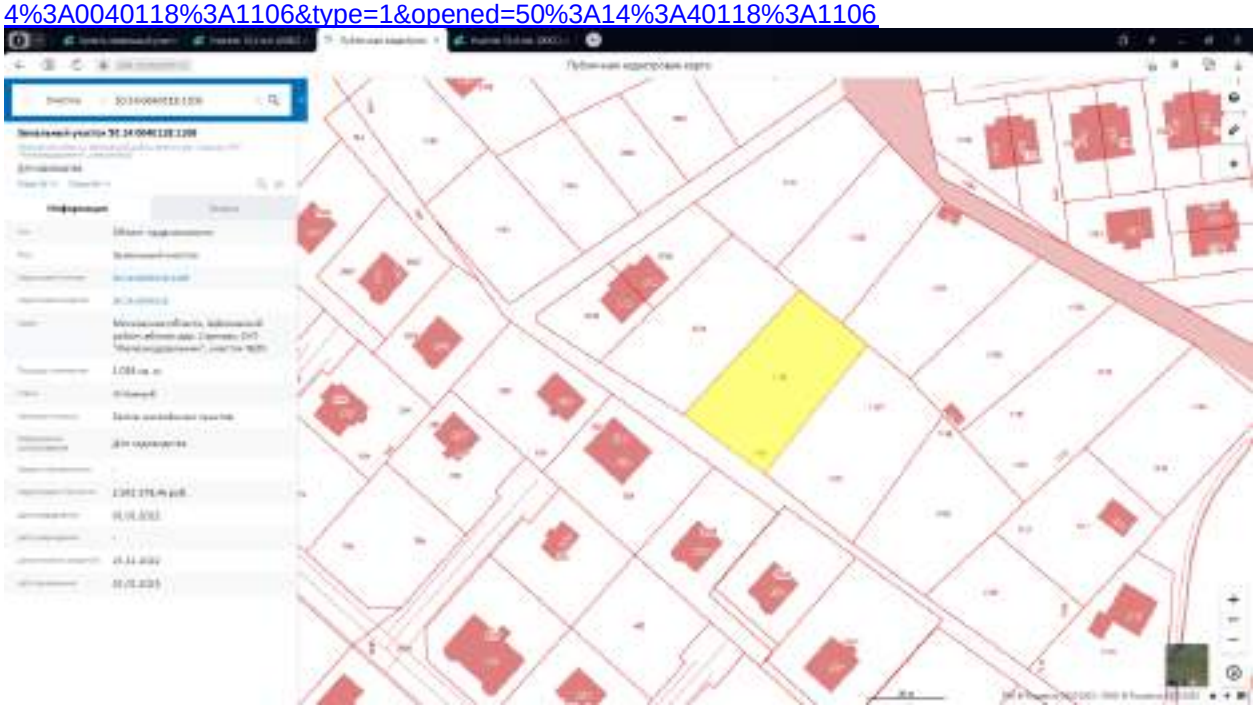
7. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot._izhs_2341024154



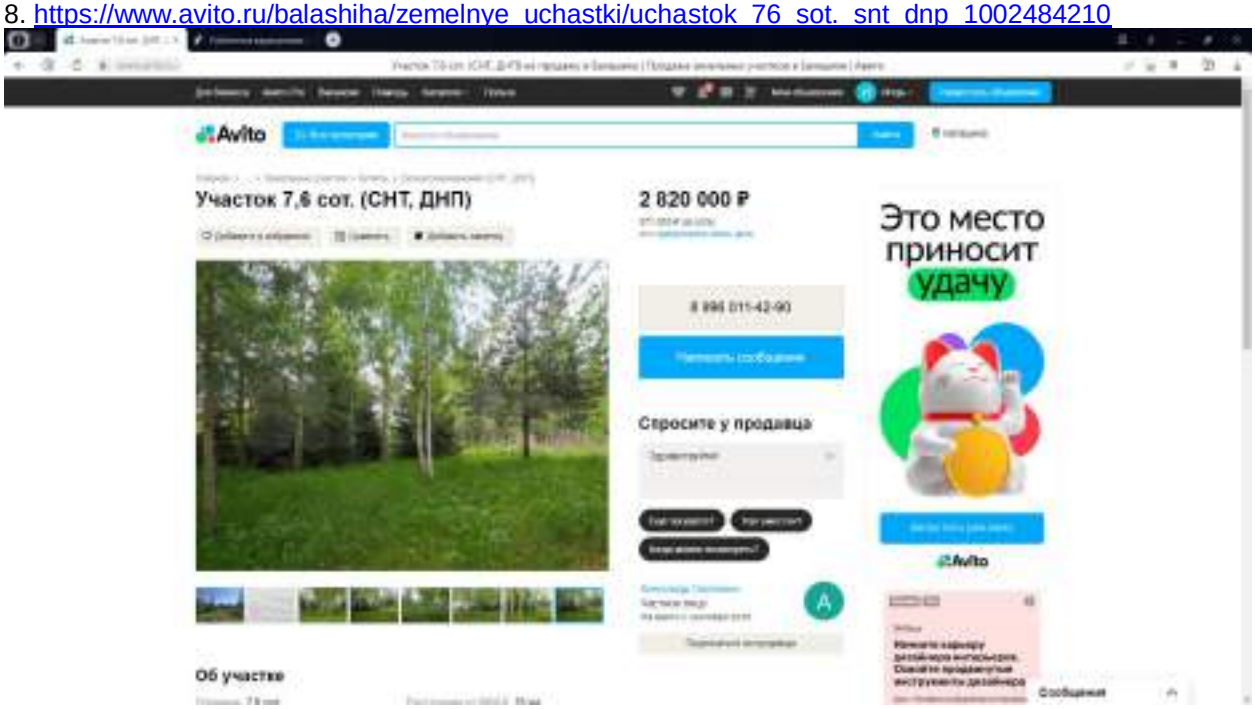


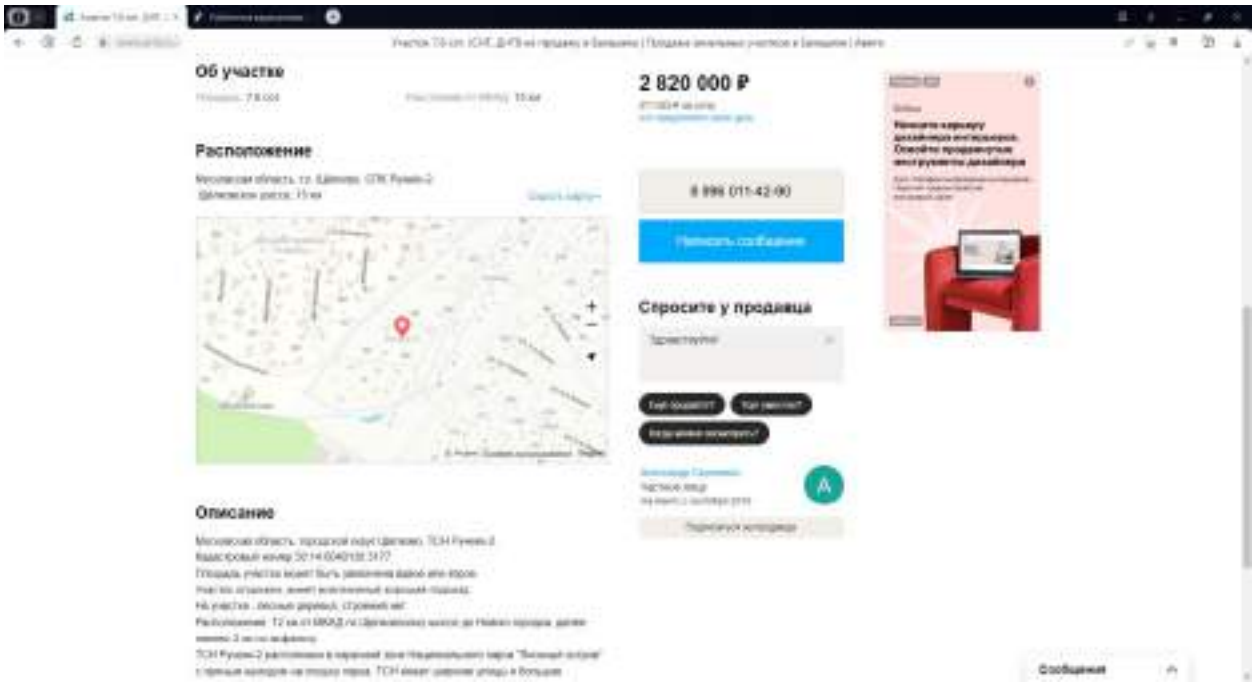


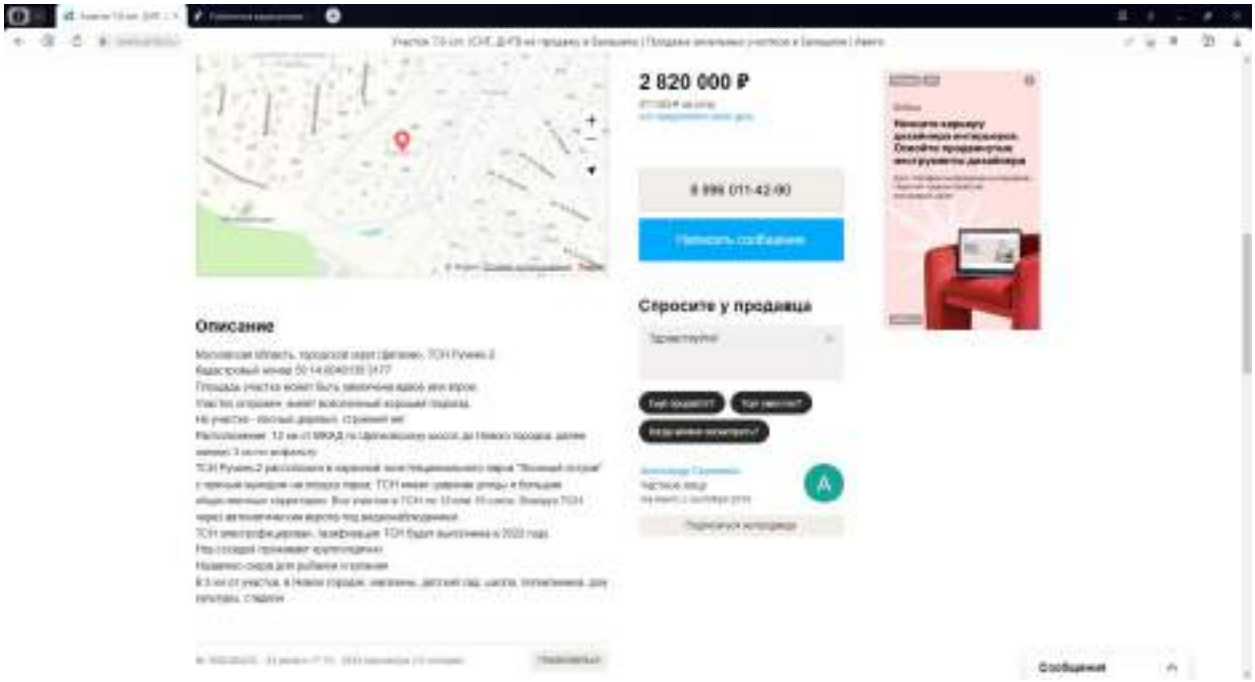
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011573774,37.95768419670849/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A1106&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1106



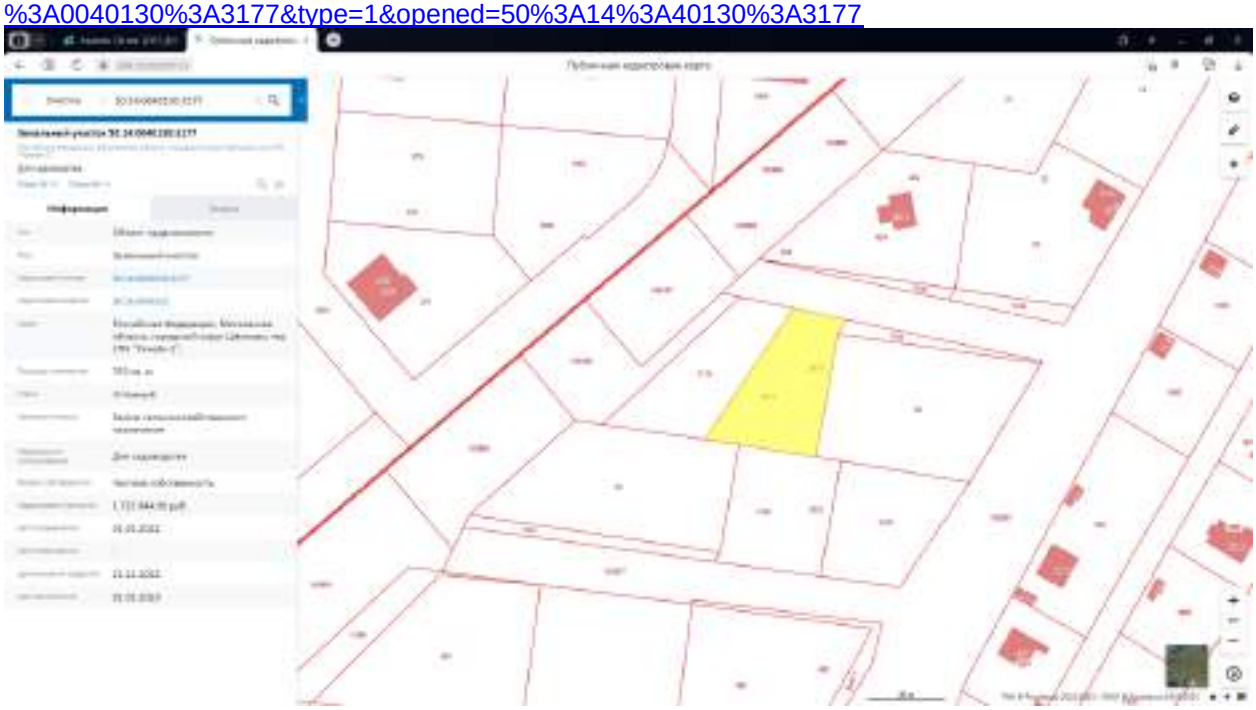
8. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210



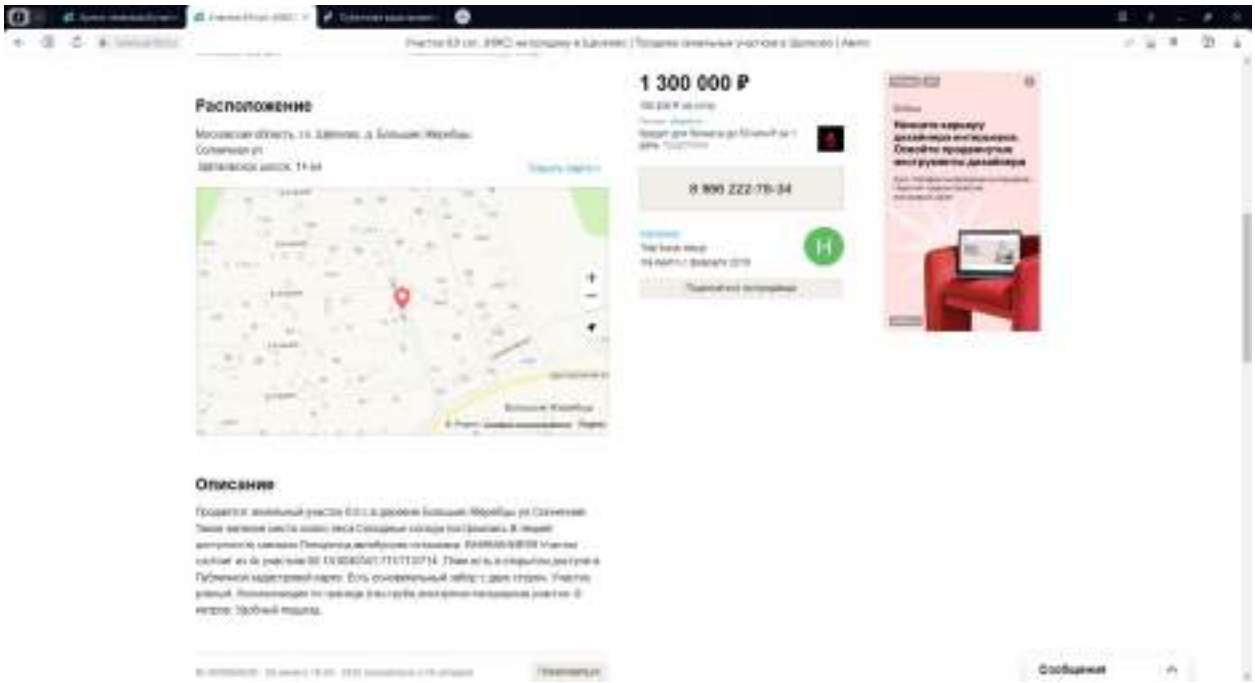




https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158133,37.95768419671362/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040130%3A3177&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A3177



9. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot._izhs_3000669430



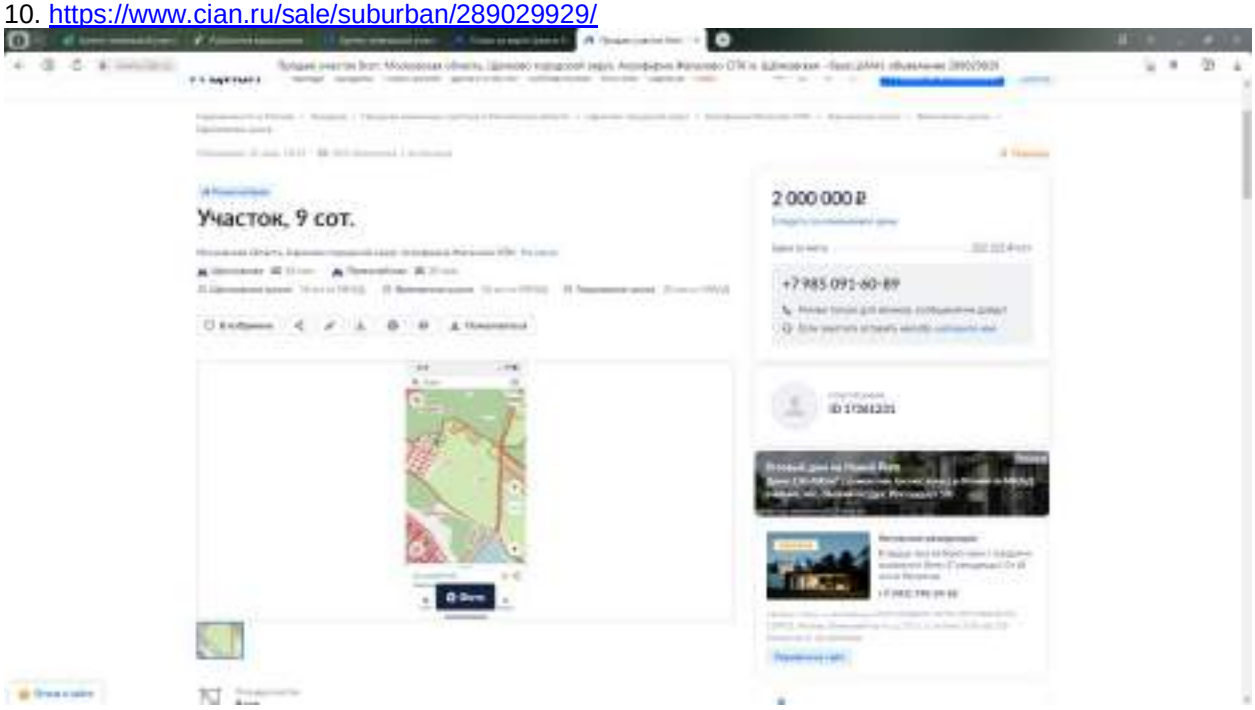
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801156148,37.95768419670016/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A711&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A711

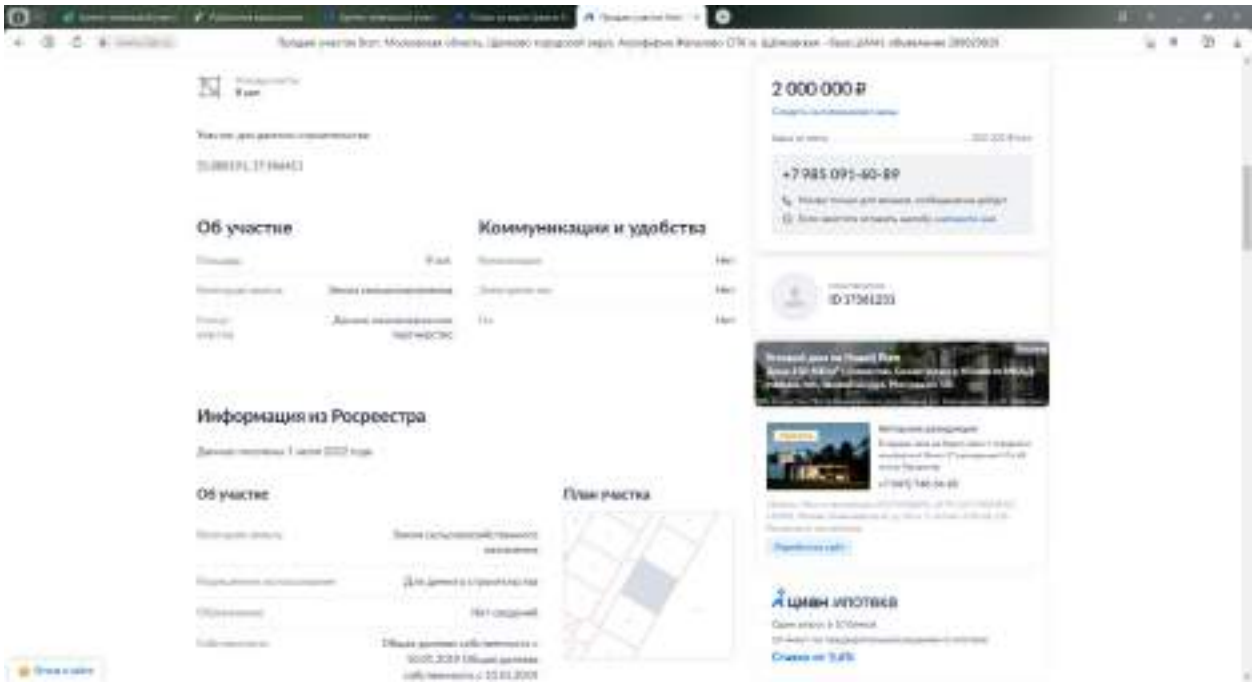
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011558646,37.95768419669823/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A712&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A712

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011560536,37.95768419669951/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A713&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A713

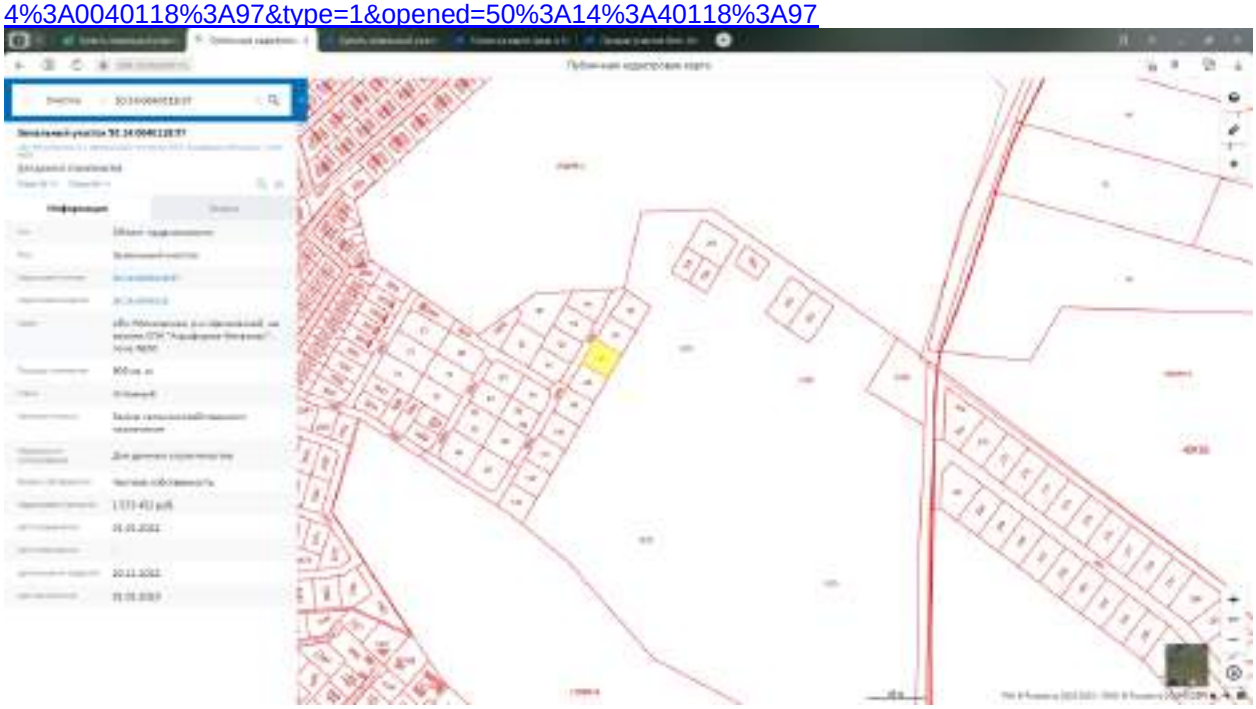
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011559584,37.95768419669887/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A714&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A714

10. https://www.cian.ru/sale/suburban/289029929/



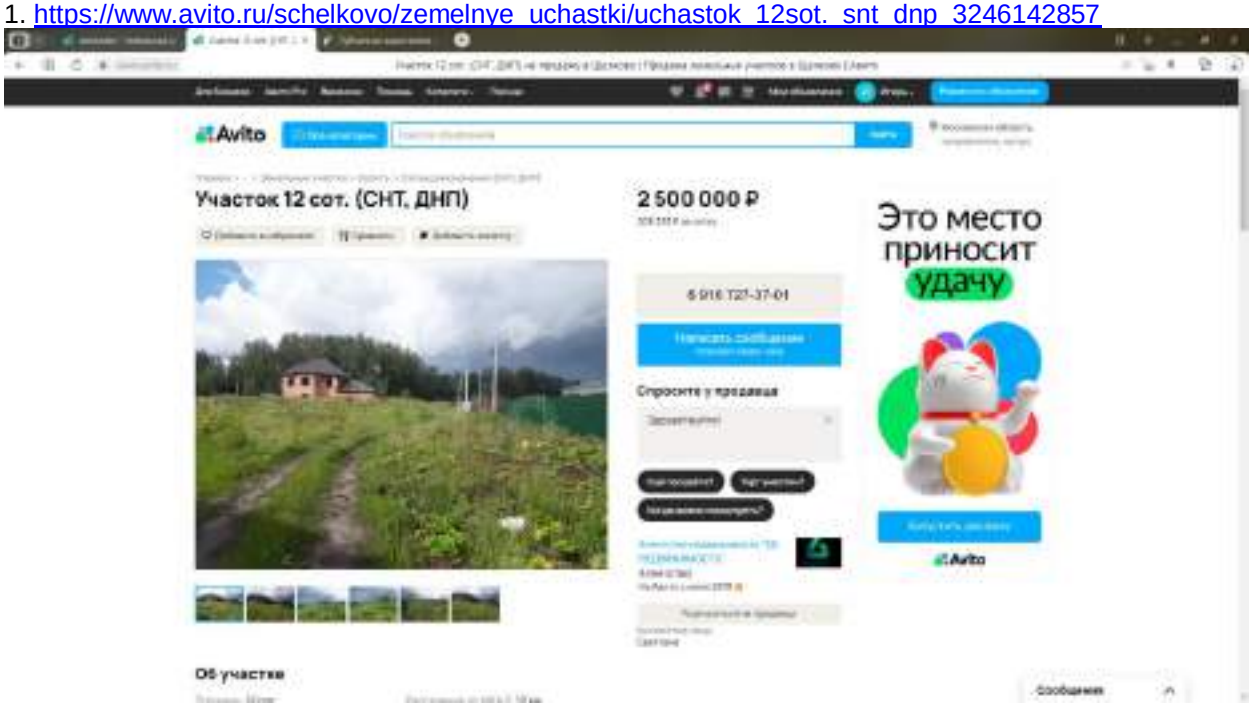


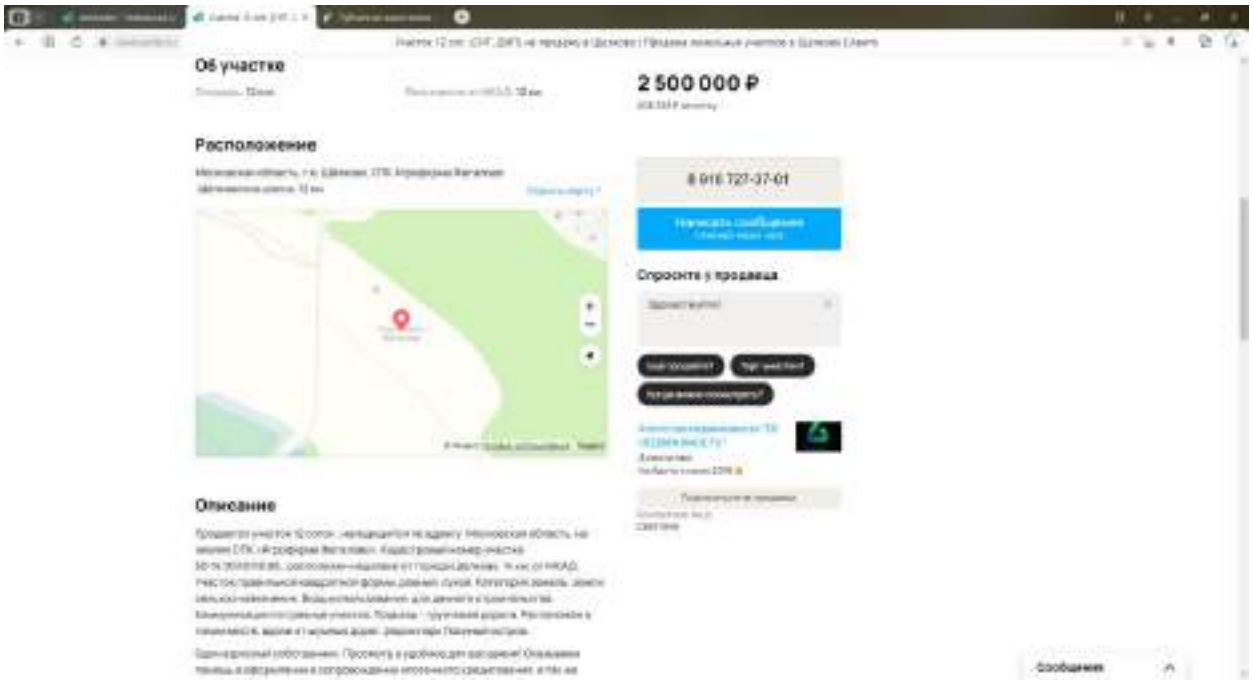
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011553914,37.95768419669503/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A97&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A97

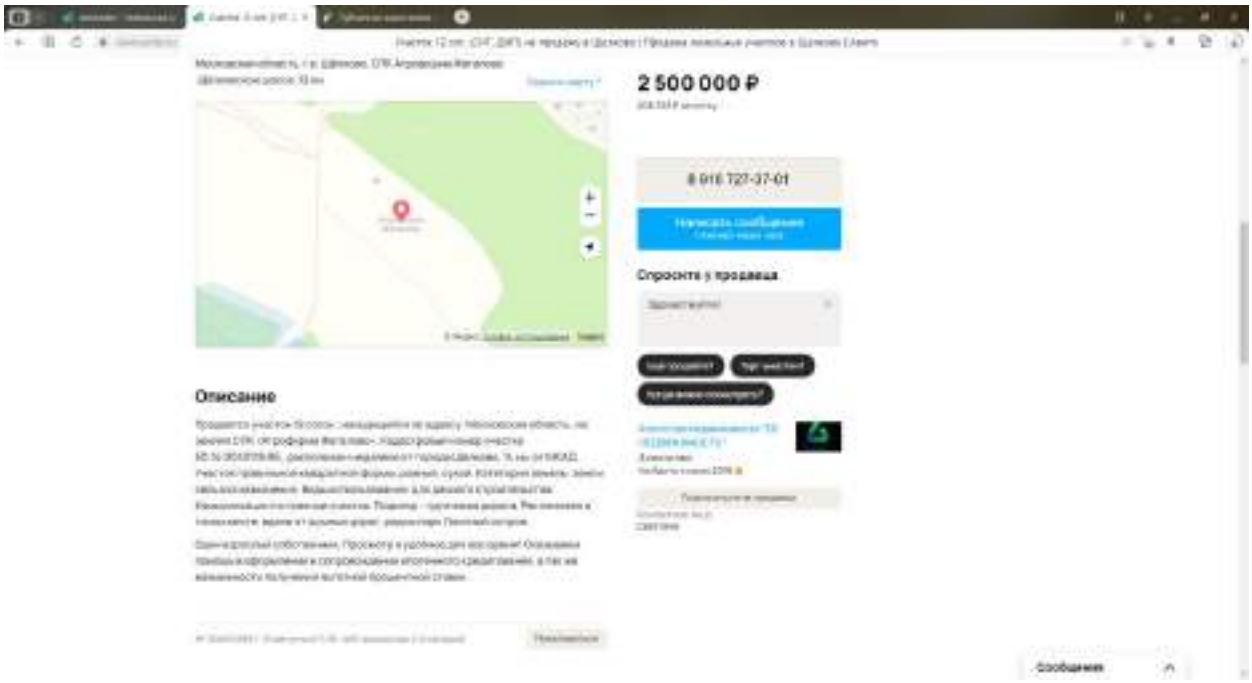


Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2023 г.

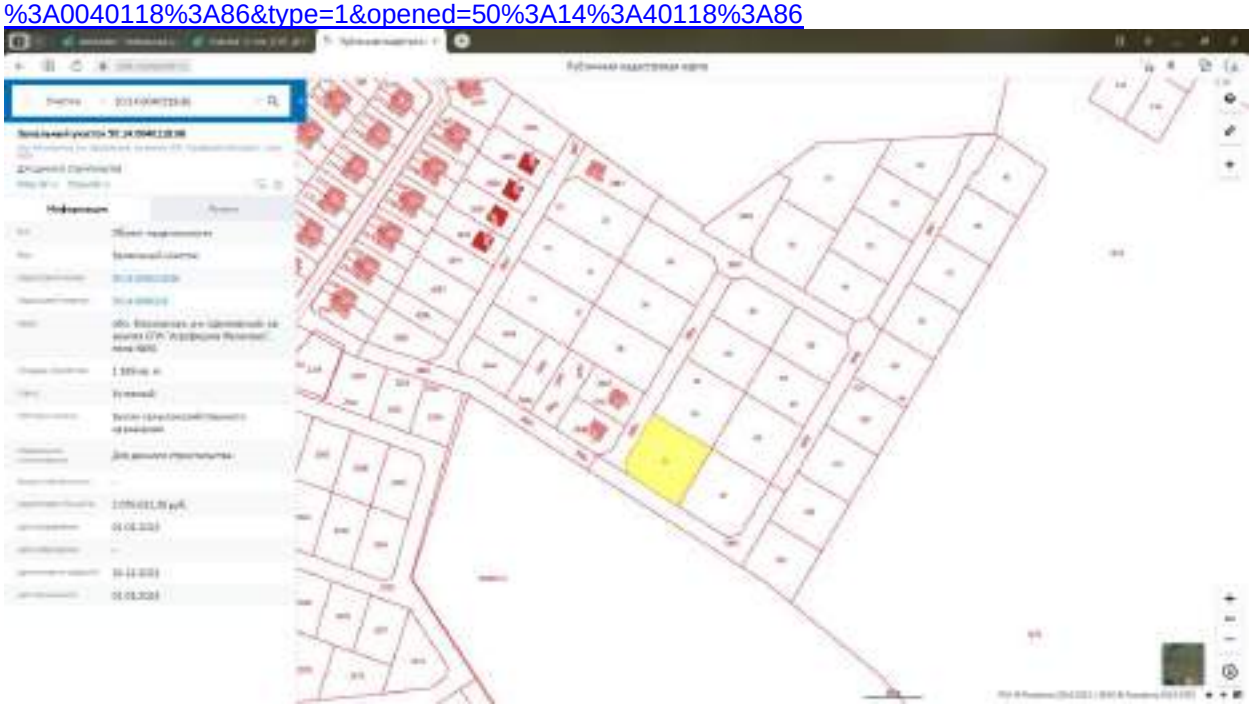
1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3246142857



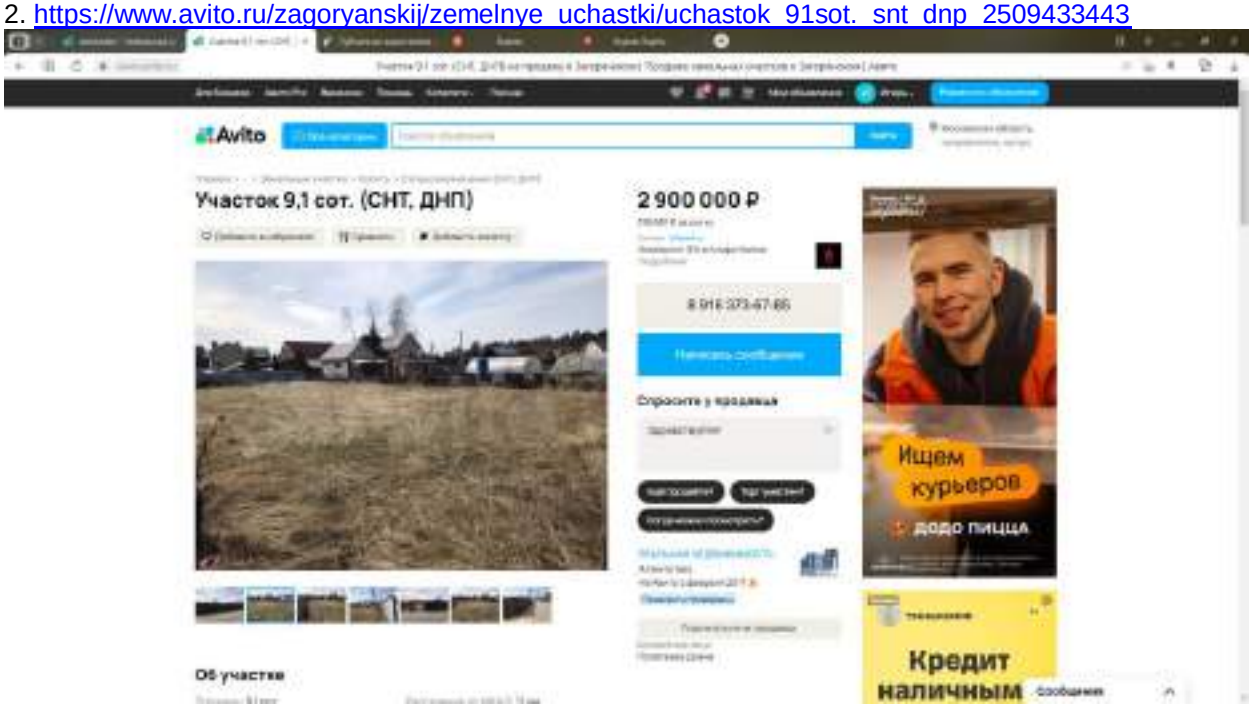


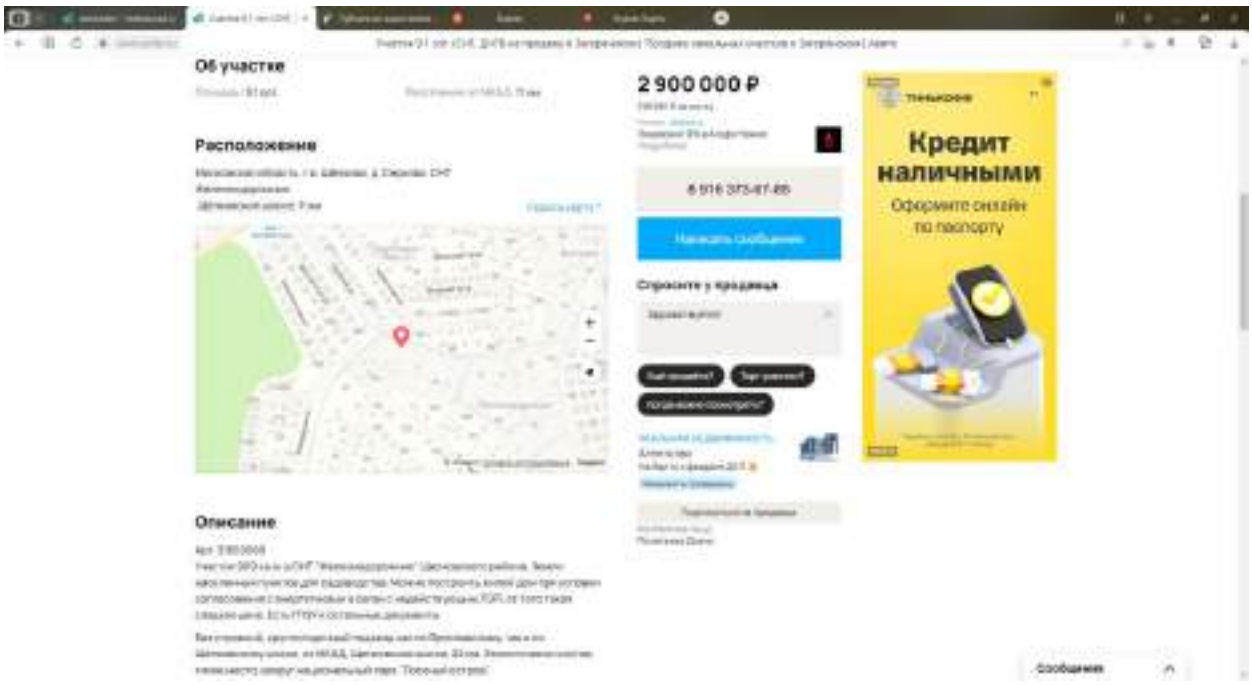


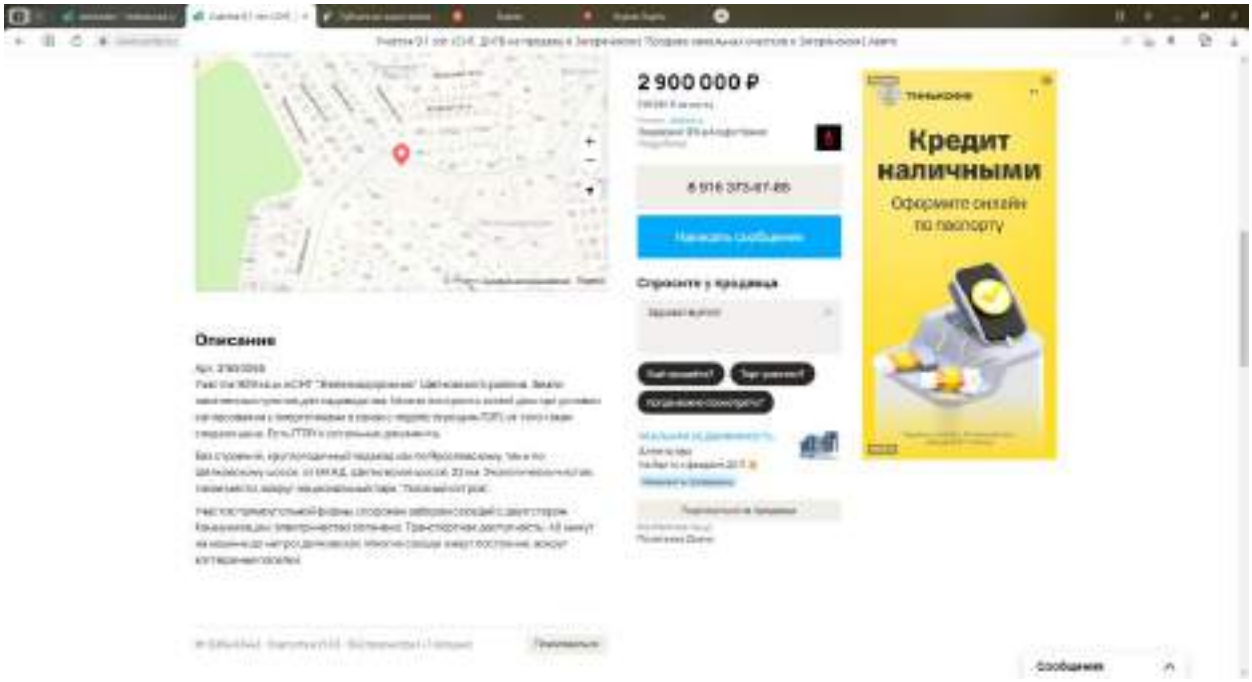
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801157944,37.95768419671234/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A86&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A86



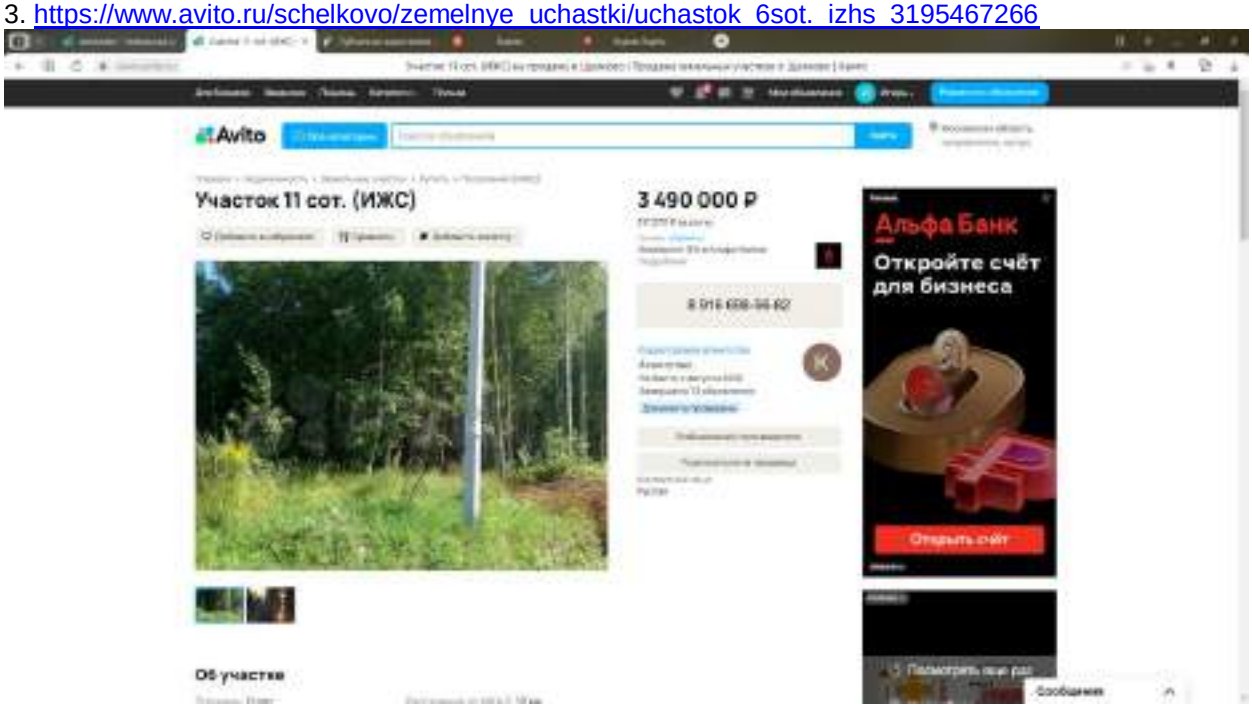
2. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_91sot._snt_dnp_2509433443

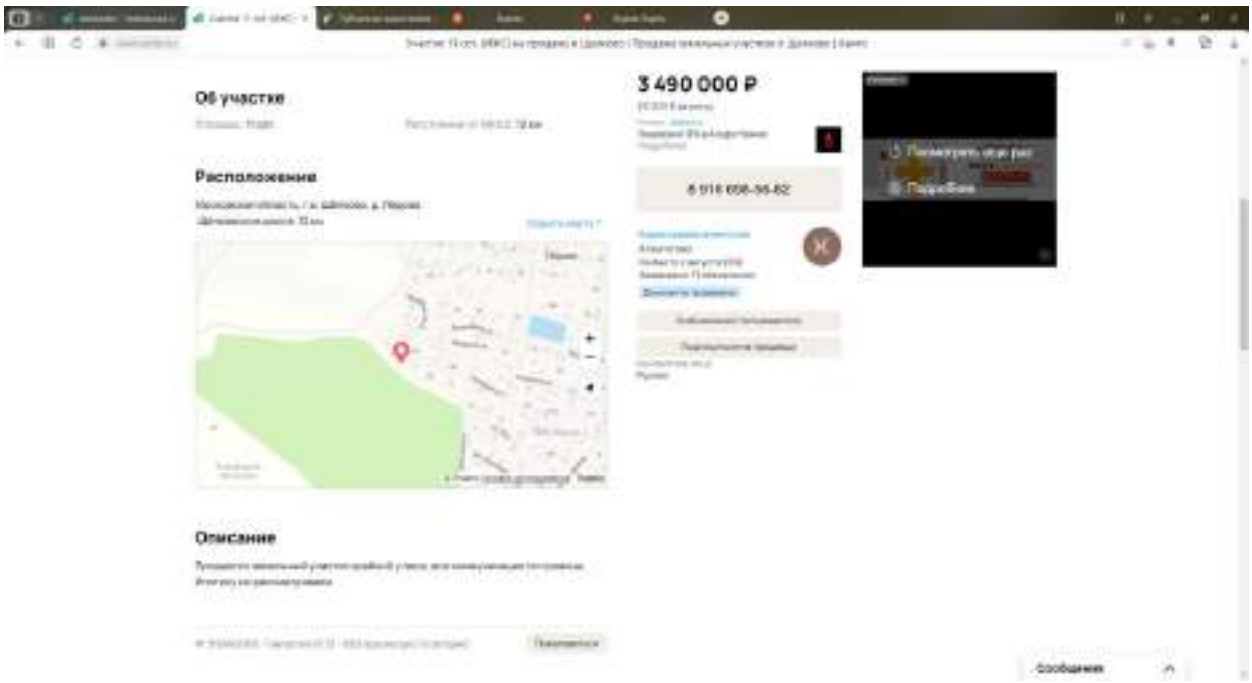




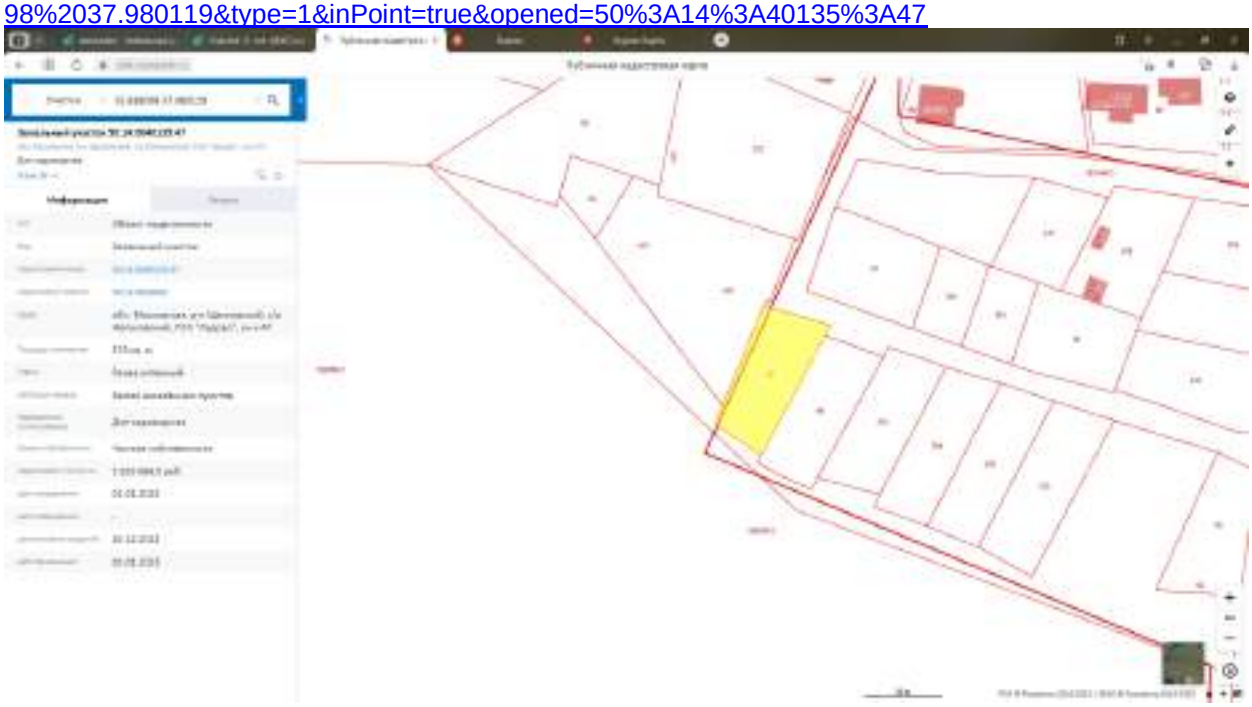

2 900 000 ₽
8 916 375-87-88
Спросите у продавца
Описание
Кредит наличными
Оформите онлайн по паспорту
Сообщения

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3195467266

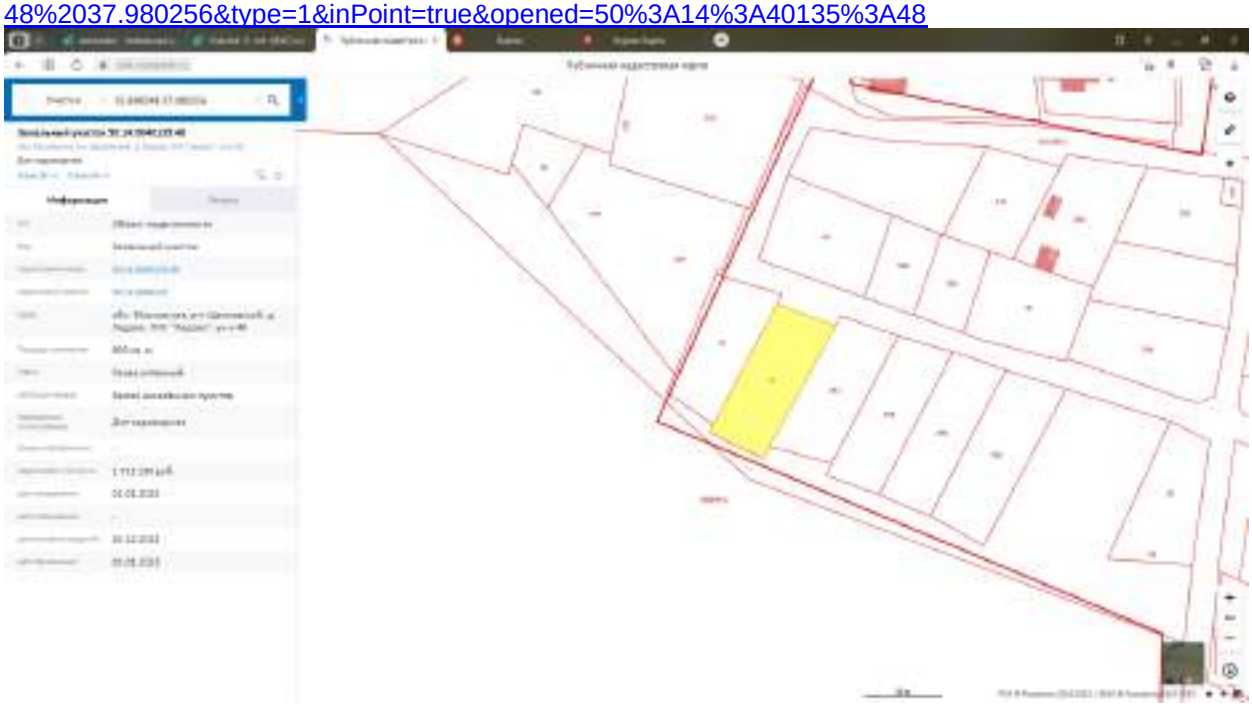




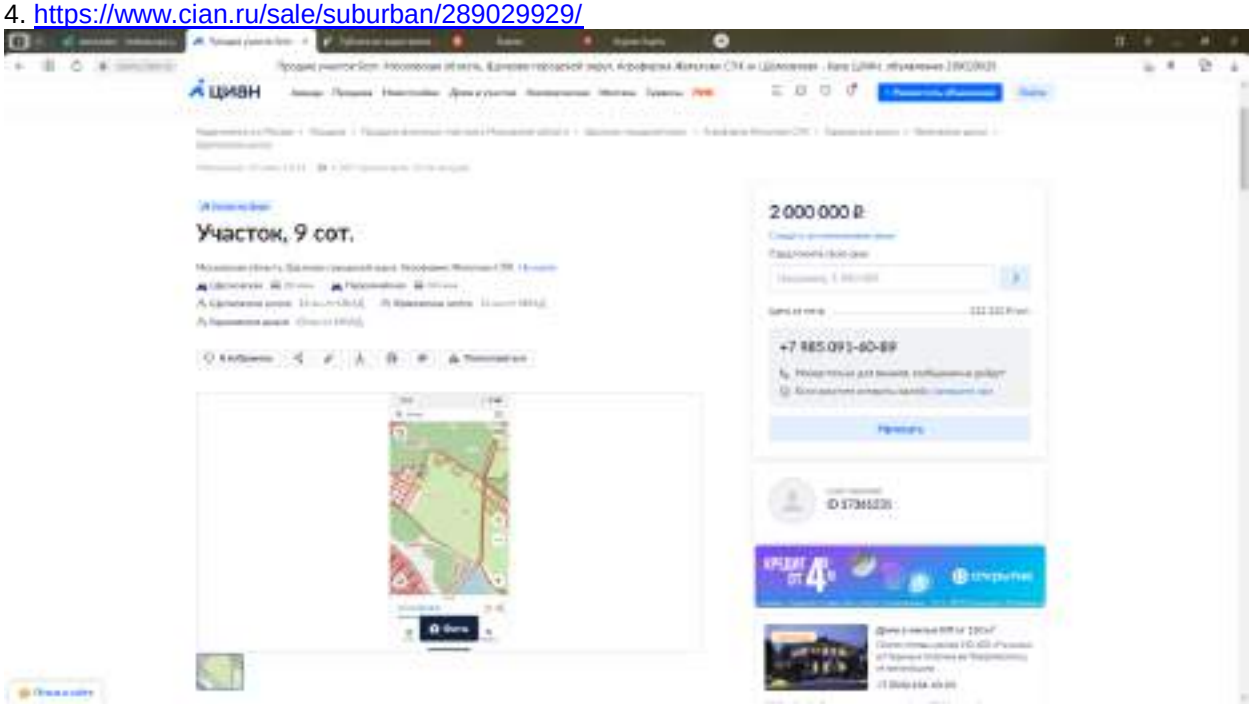
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011568096,37.95768419670464/19/@bs7nhsaos?text=55.888098%2037.980119&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A47

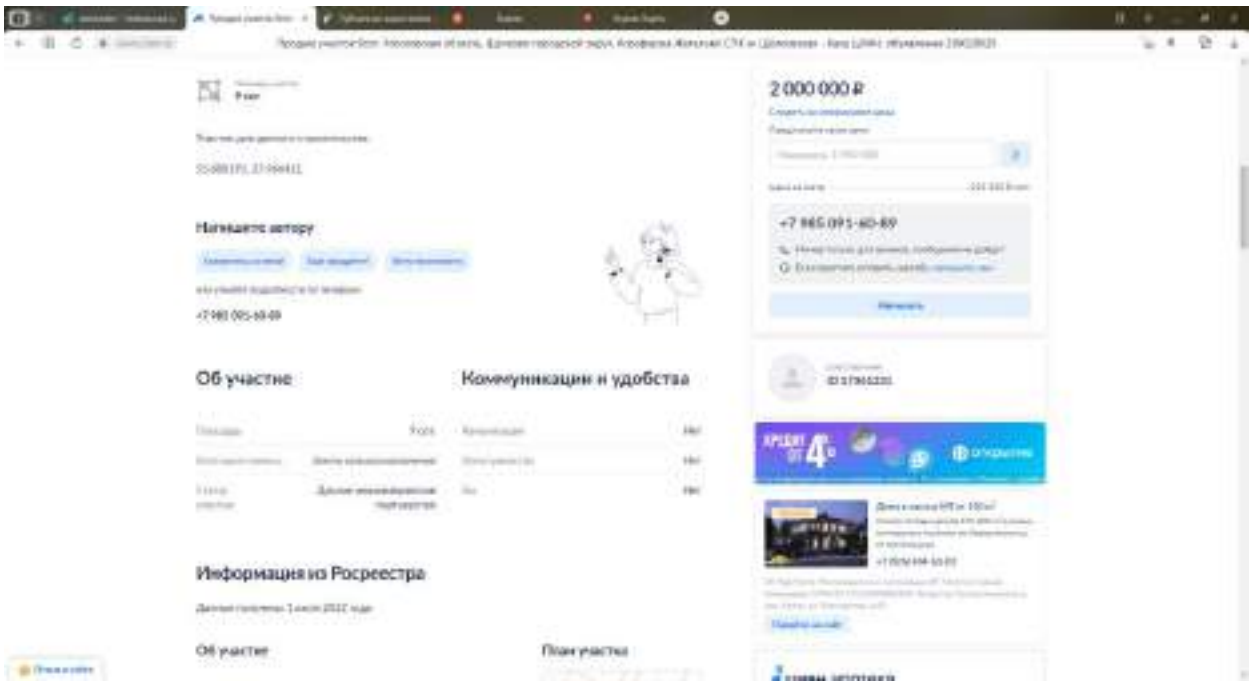


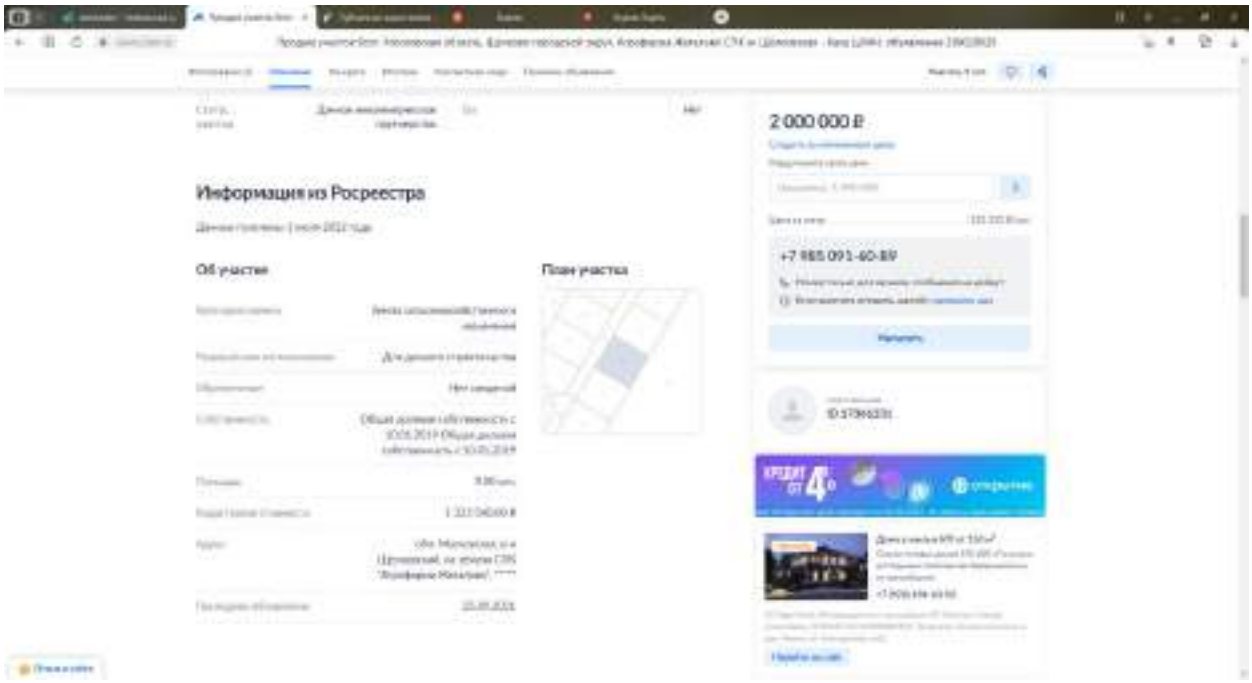
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801156715,37.957684196703994/19/@bs7nhsaos?text=55.888048%2037.980256&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A48



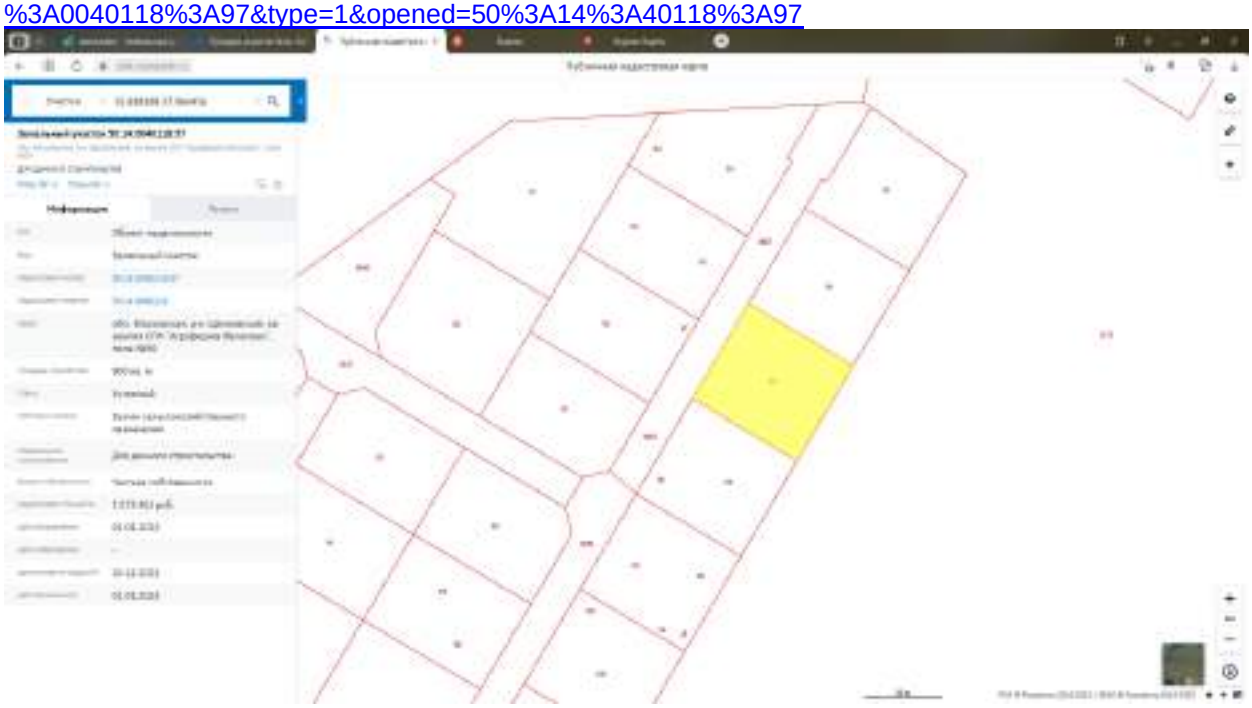
4. https://www.cian.ru/sale/suburban/289029929/



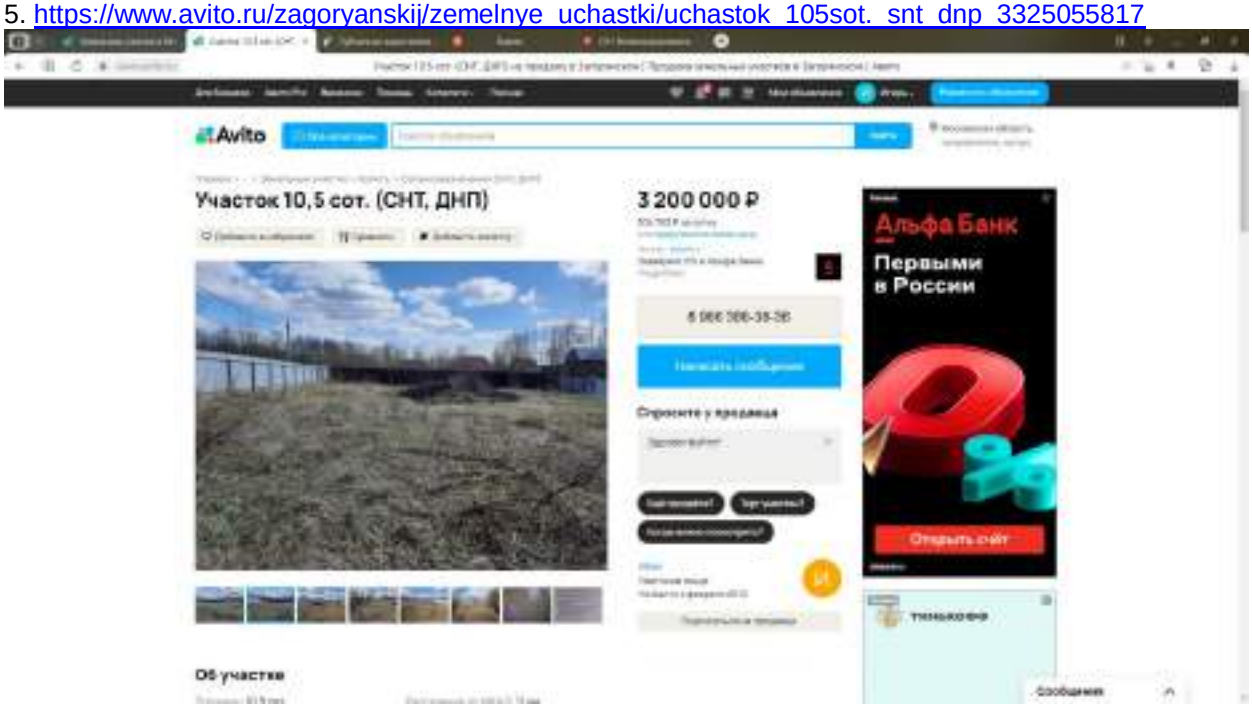


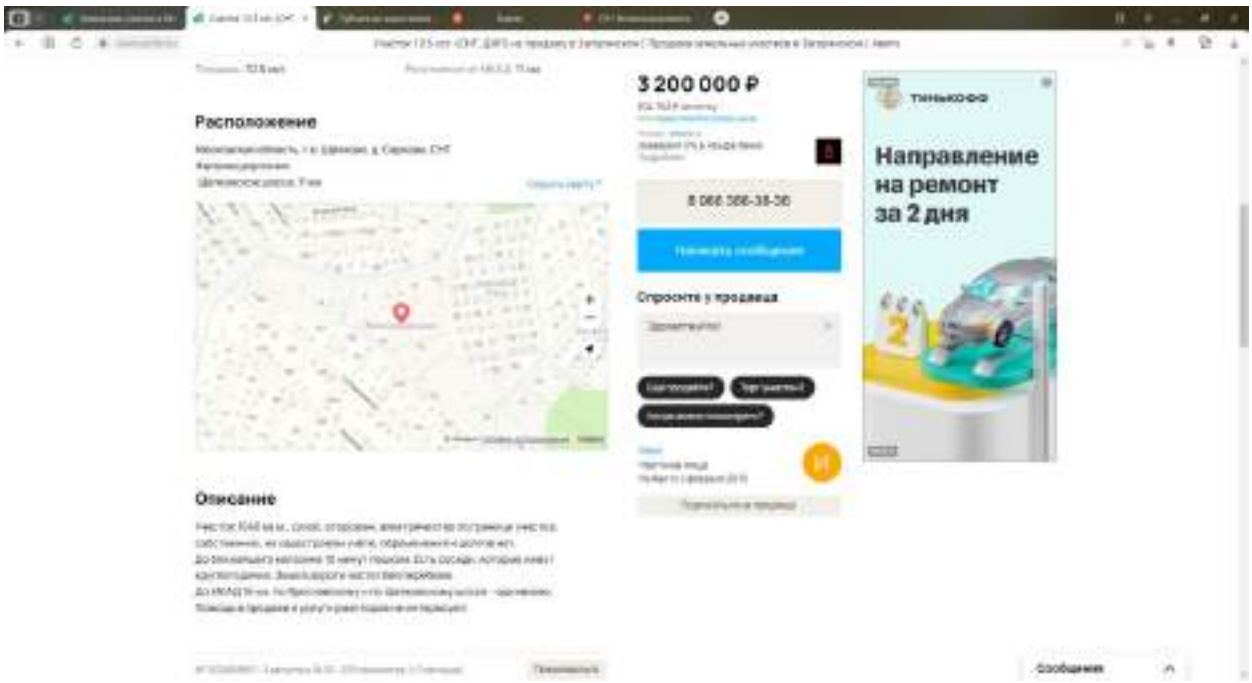


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801155296,37.95768419669439/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A97&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A97

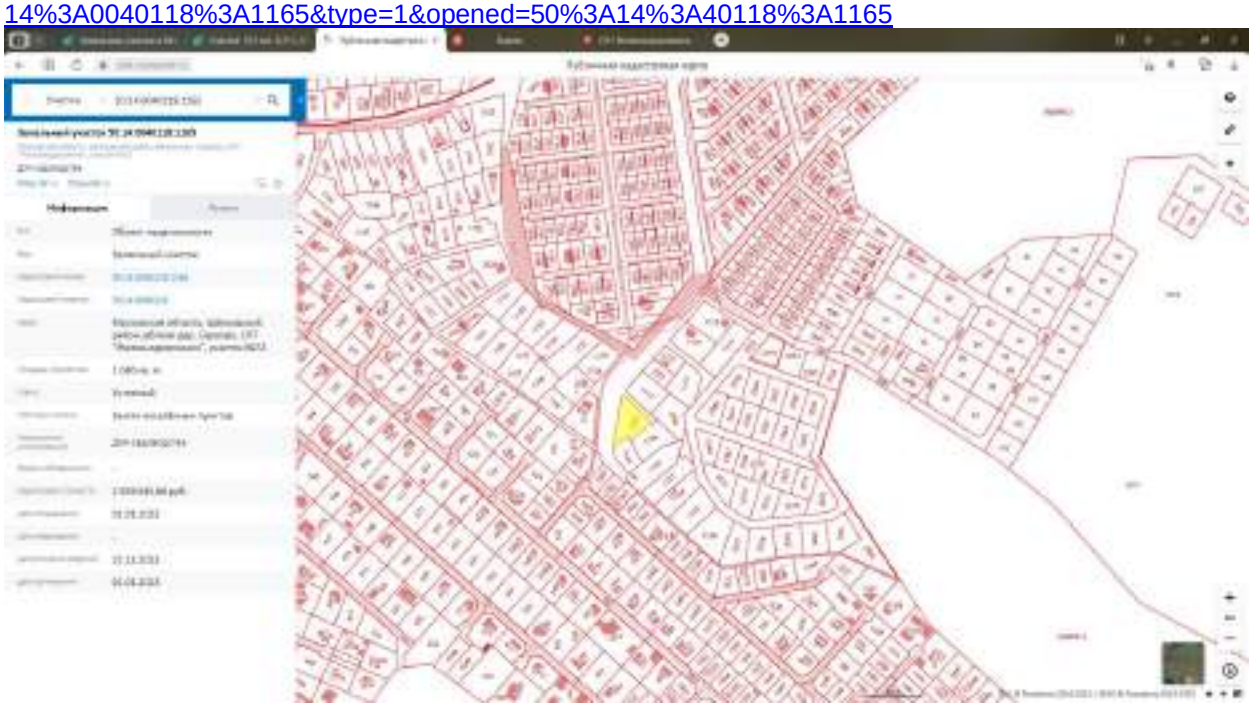


5. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_105sot._snt_dnp_3325055817

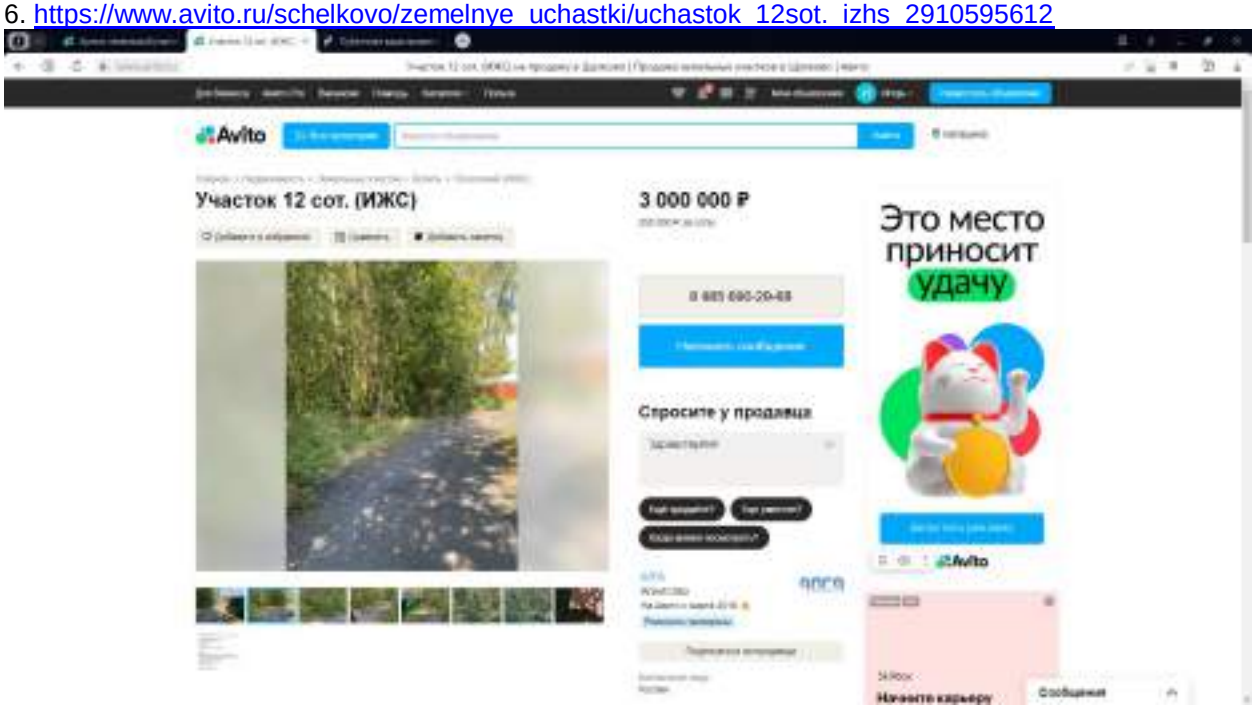


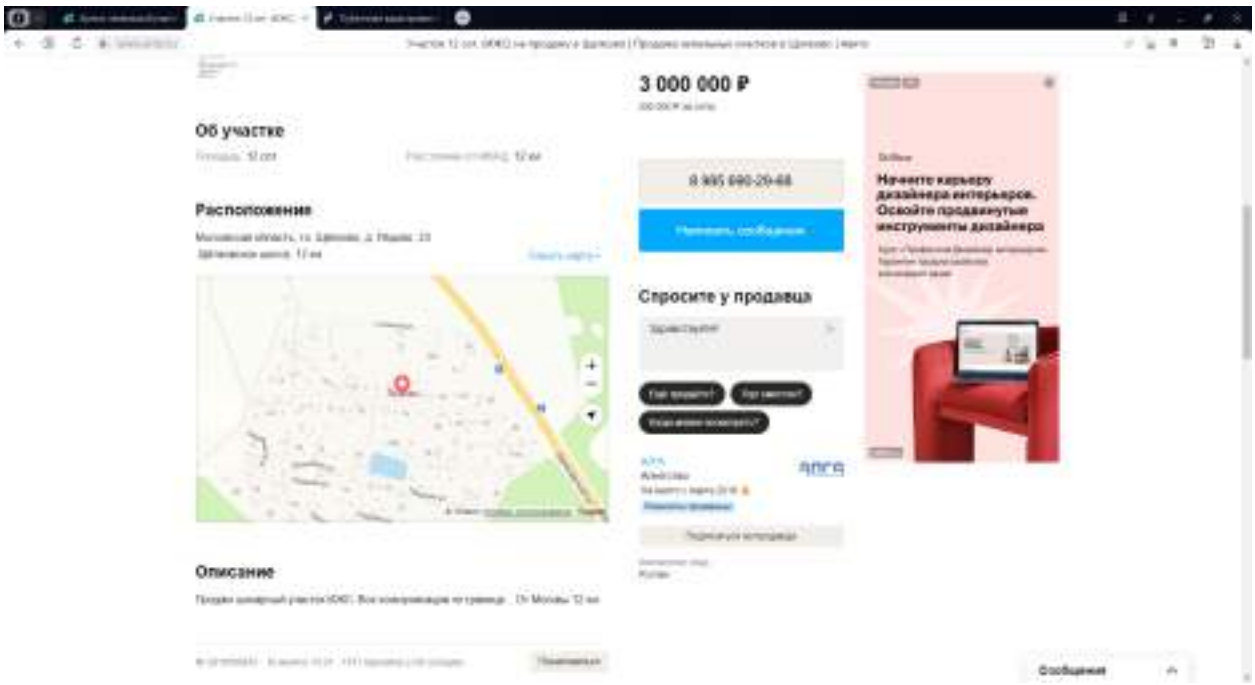


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011549196,37.957684196691815/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A1165&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1165



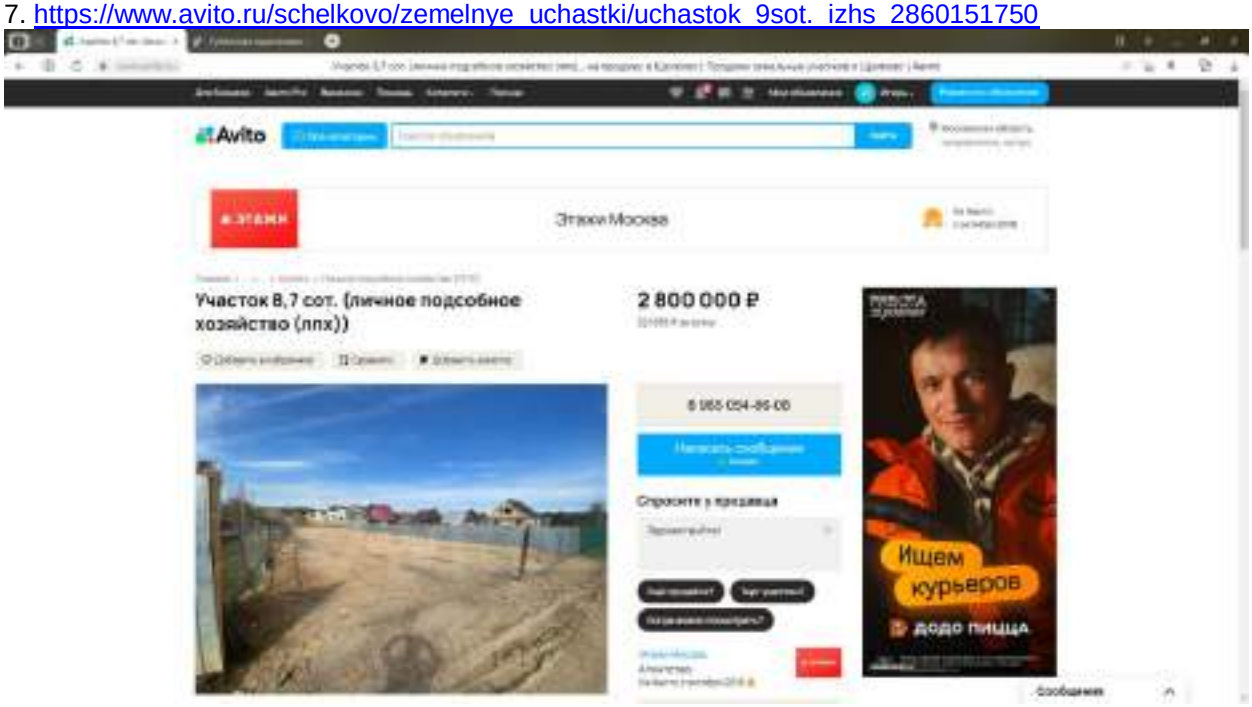
6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2910595612

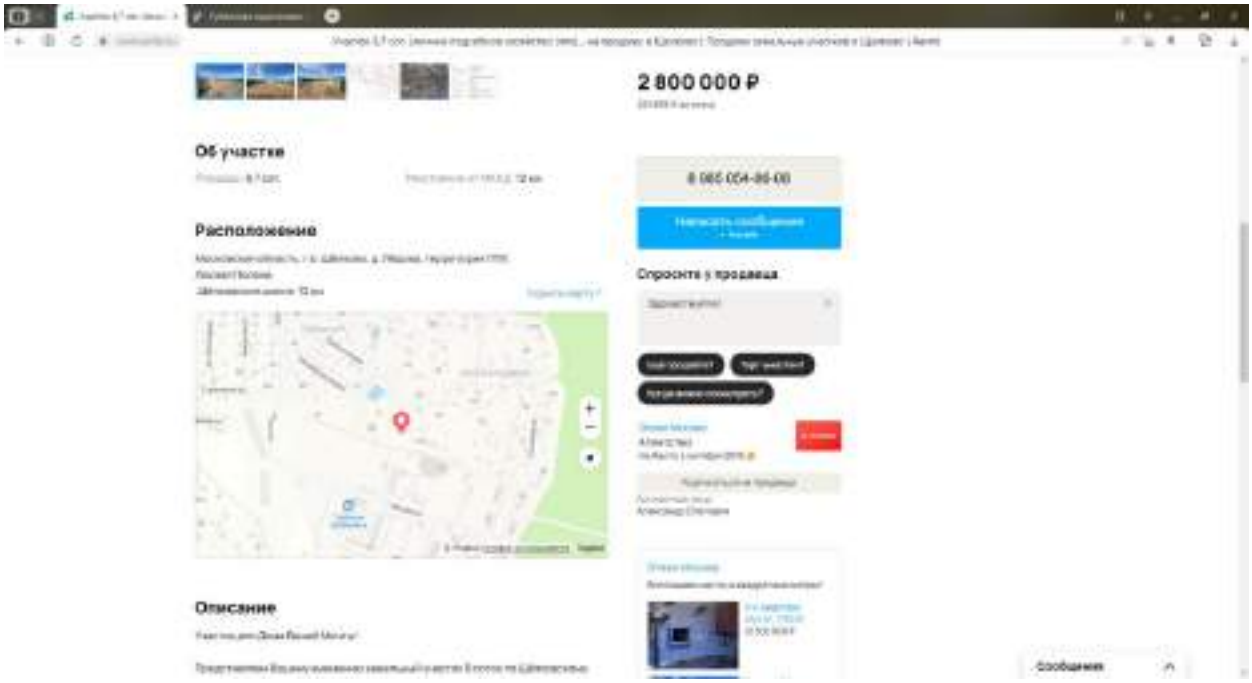


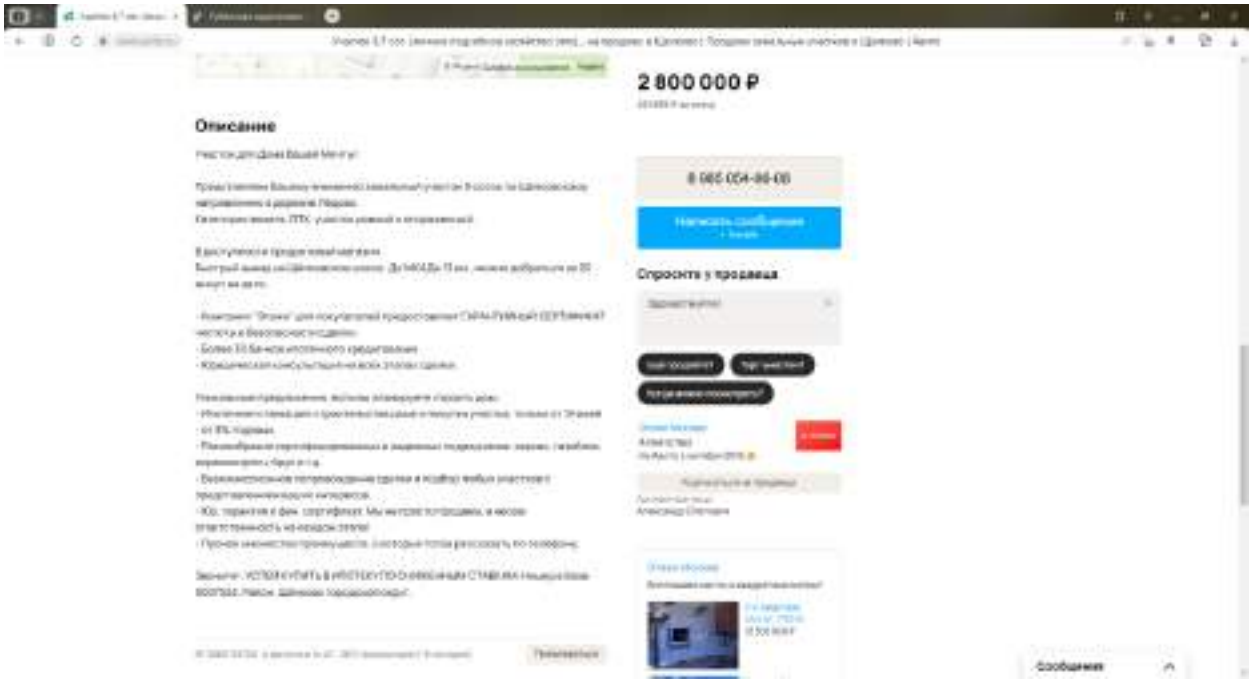


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158039,37.95768419671298/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040126%3A456&type=1&opened=50%3A14%3A40126%3A456

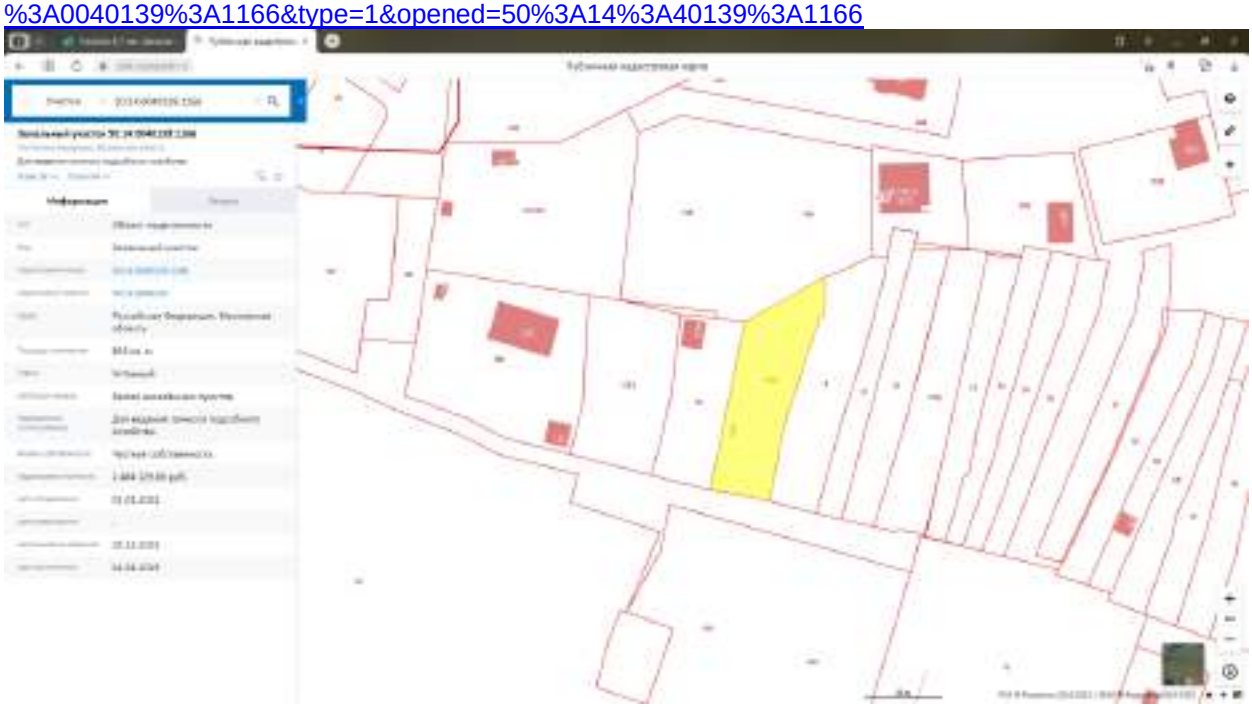
7. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2860151750



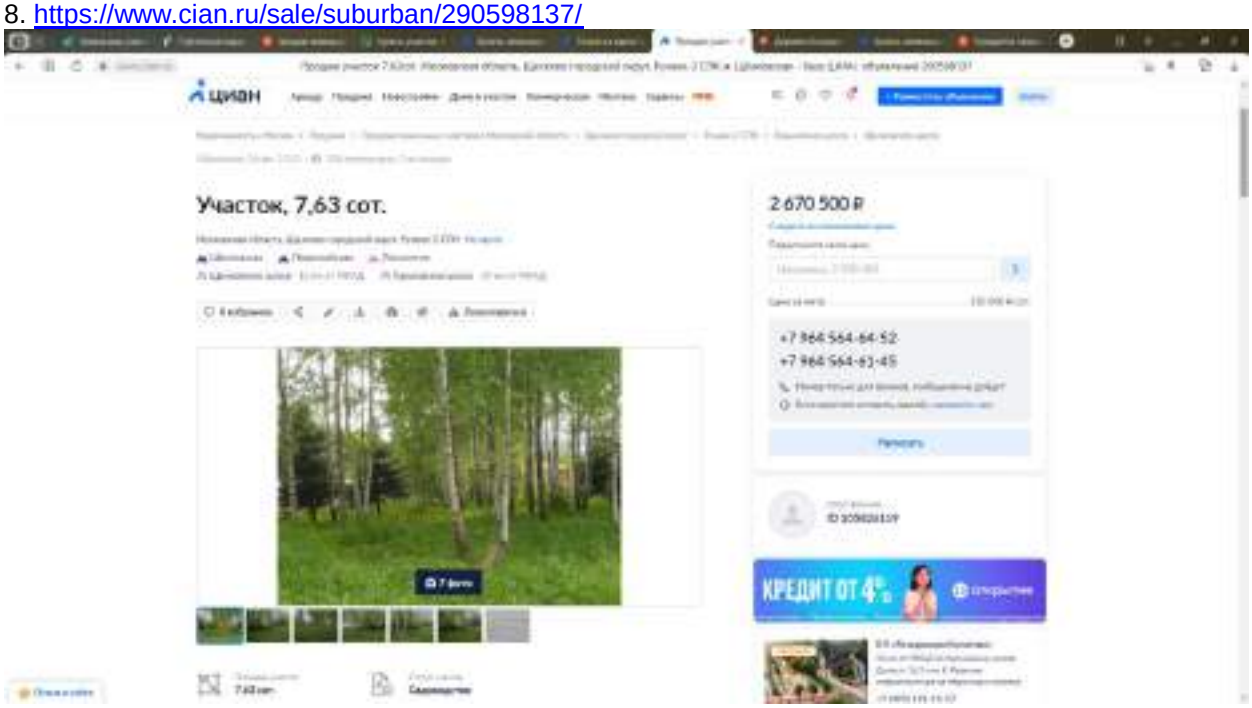


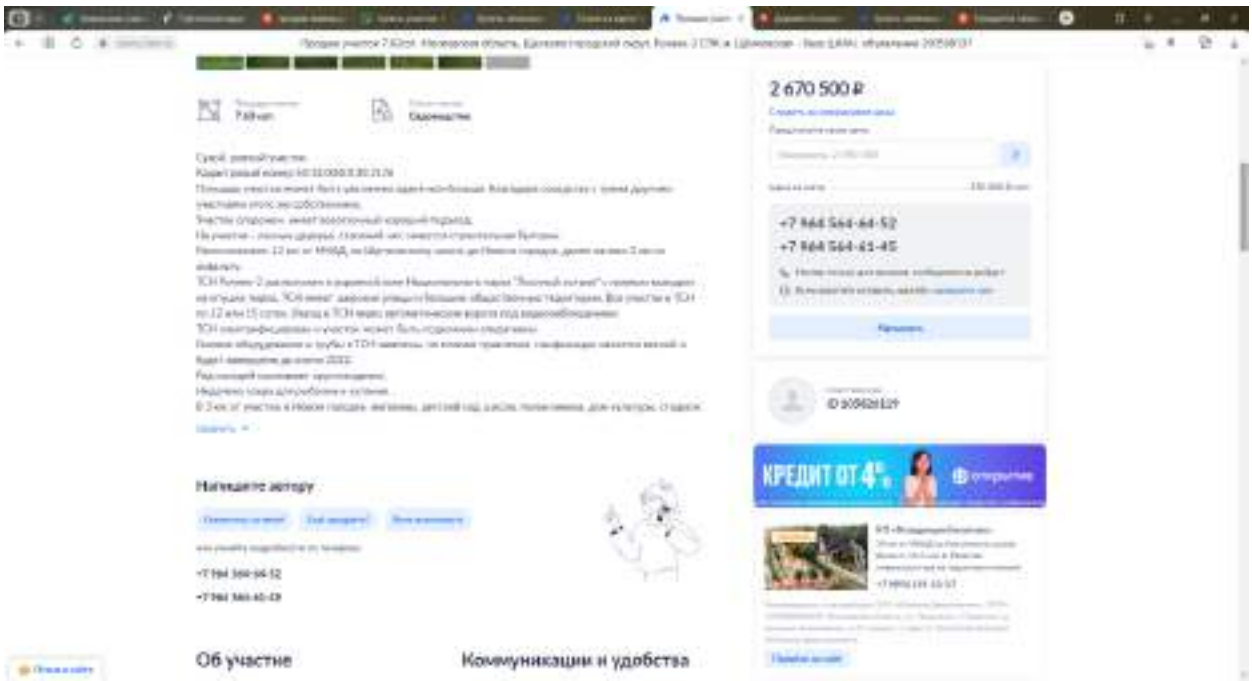


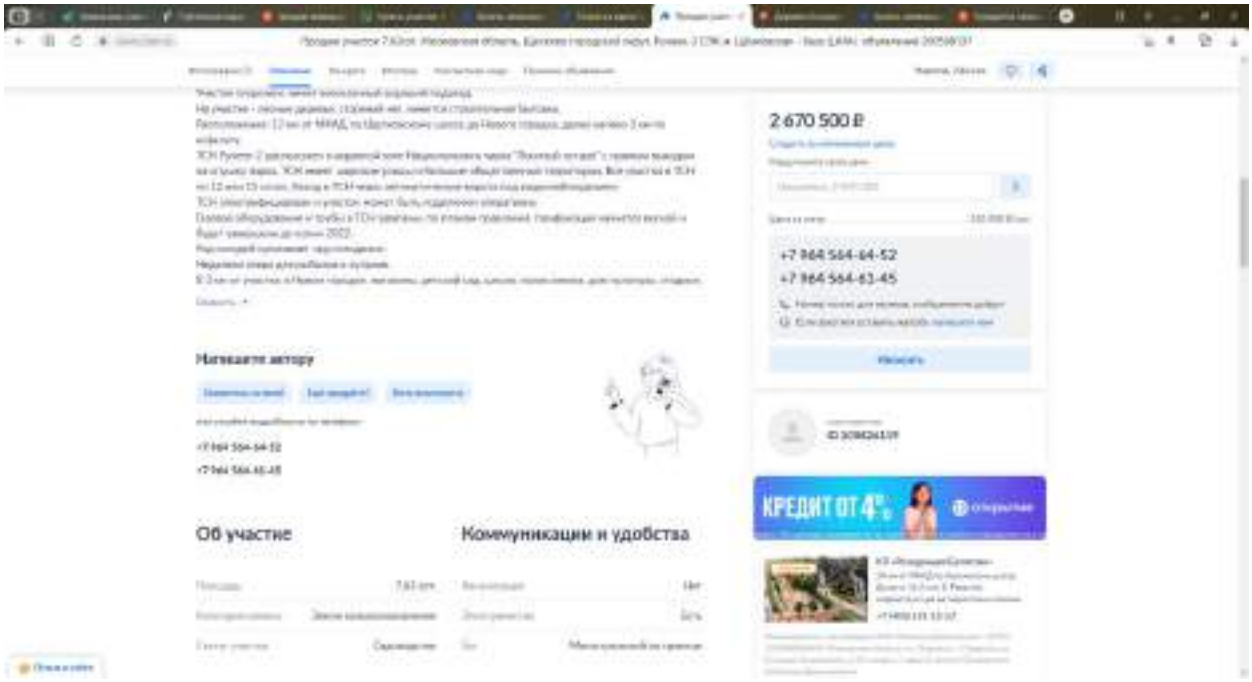
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87931411203862,37.98809916694358/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040139%3A1166&type=1&opened=50%3A14%3A40139%3A1166



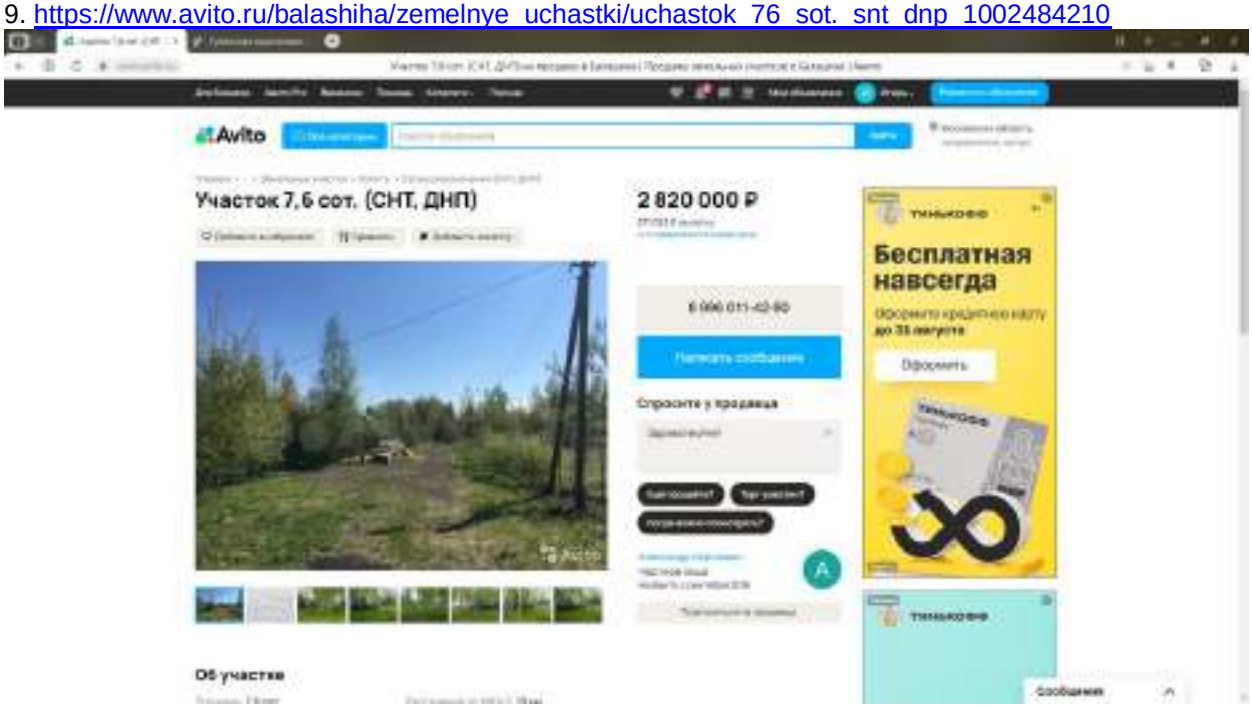
8. https://www.cian.ru/sale/suburban/290598137/

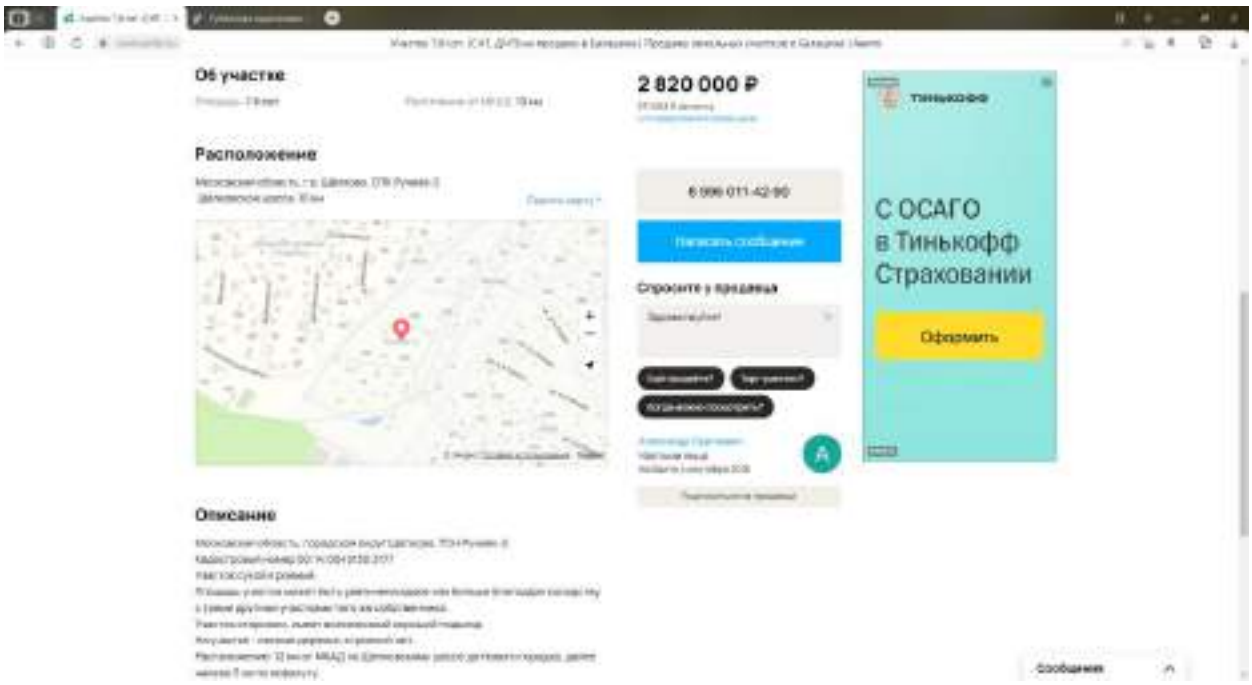


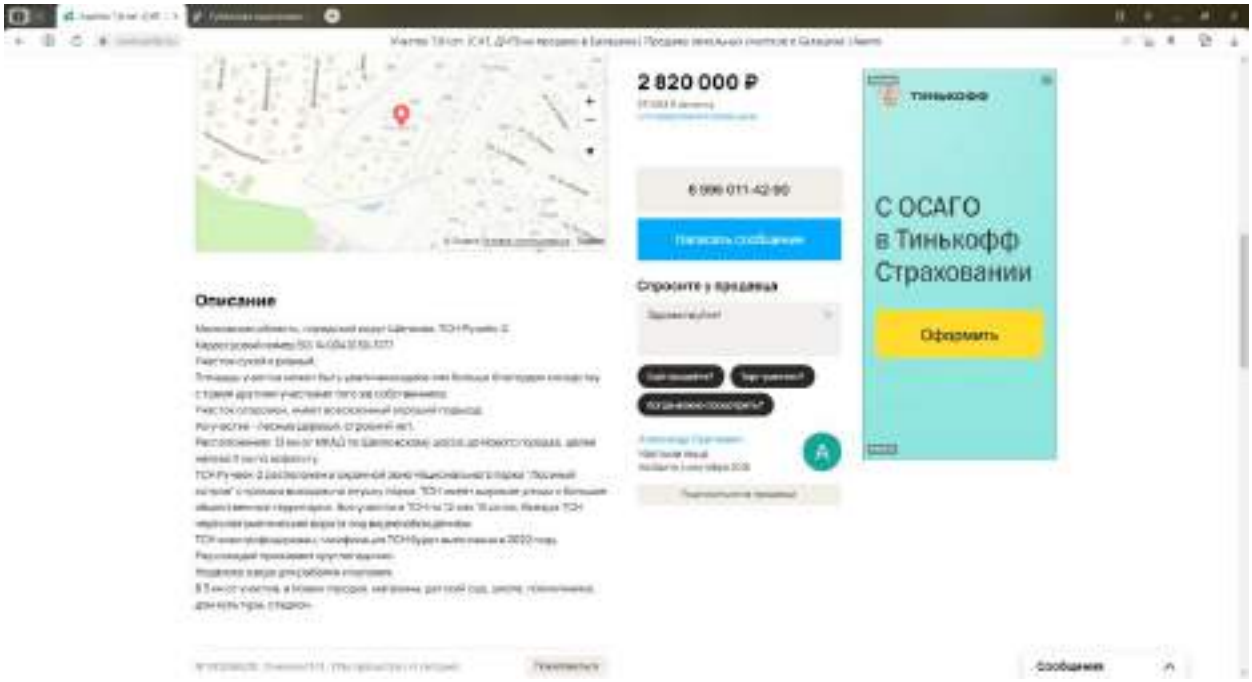



2 670 500 ₽
+7 964 564-64-52
+7 964 564-63-45
Напишите автору
Об участке
Коммуникации и удобства
КРЕДИТ ОТ 4%

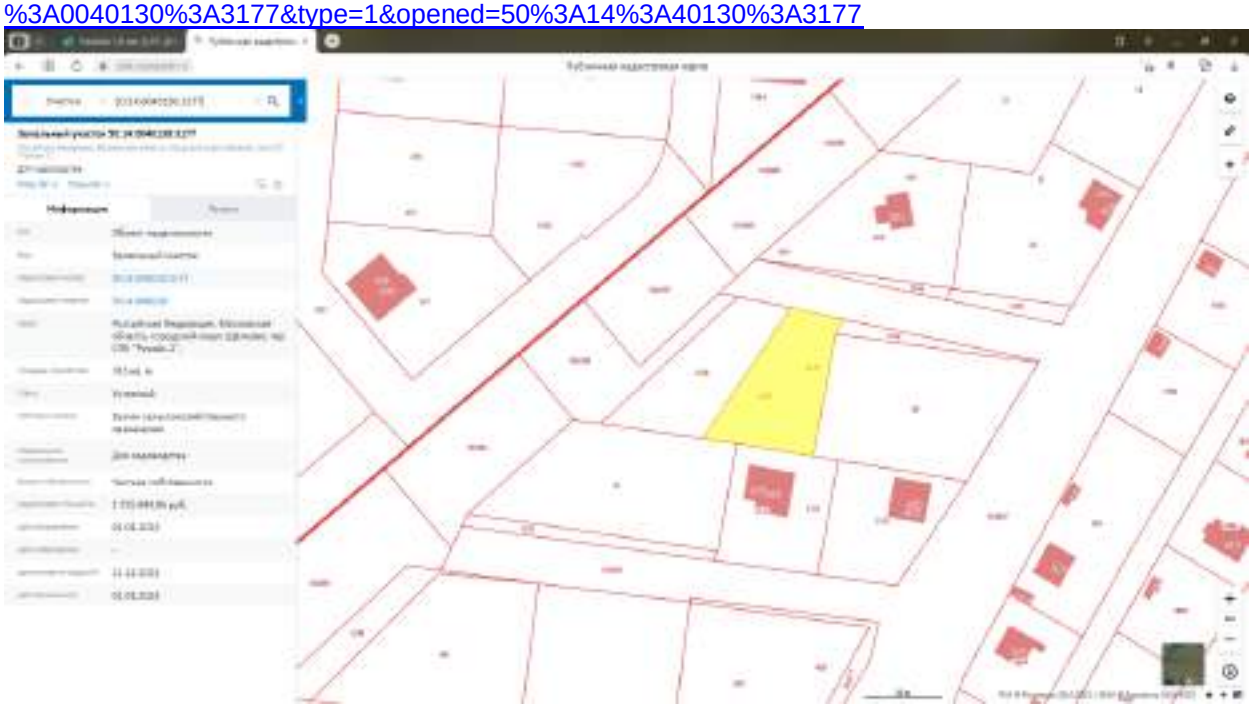
9. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210





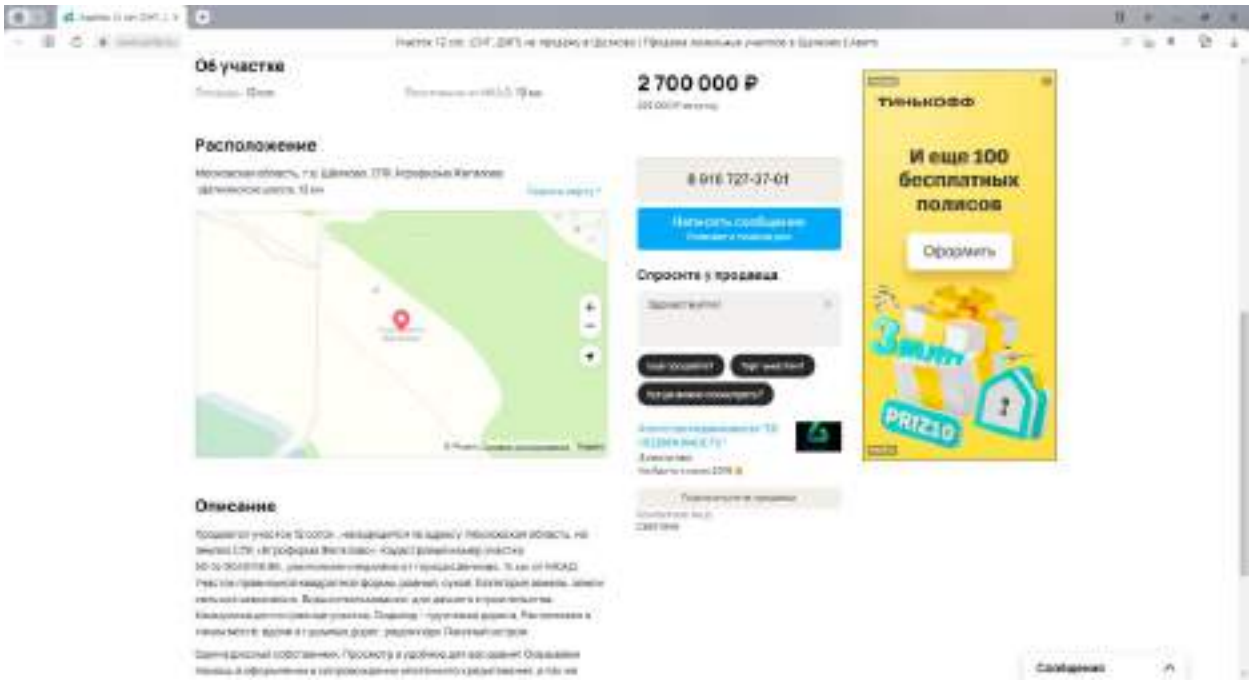


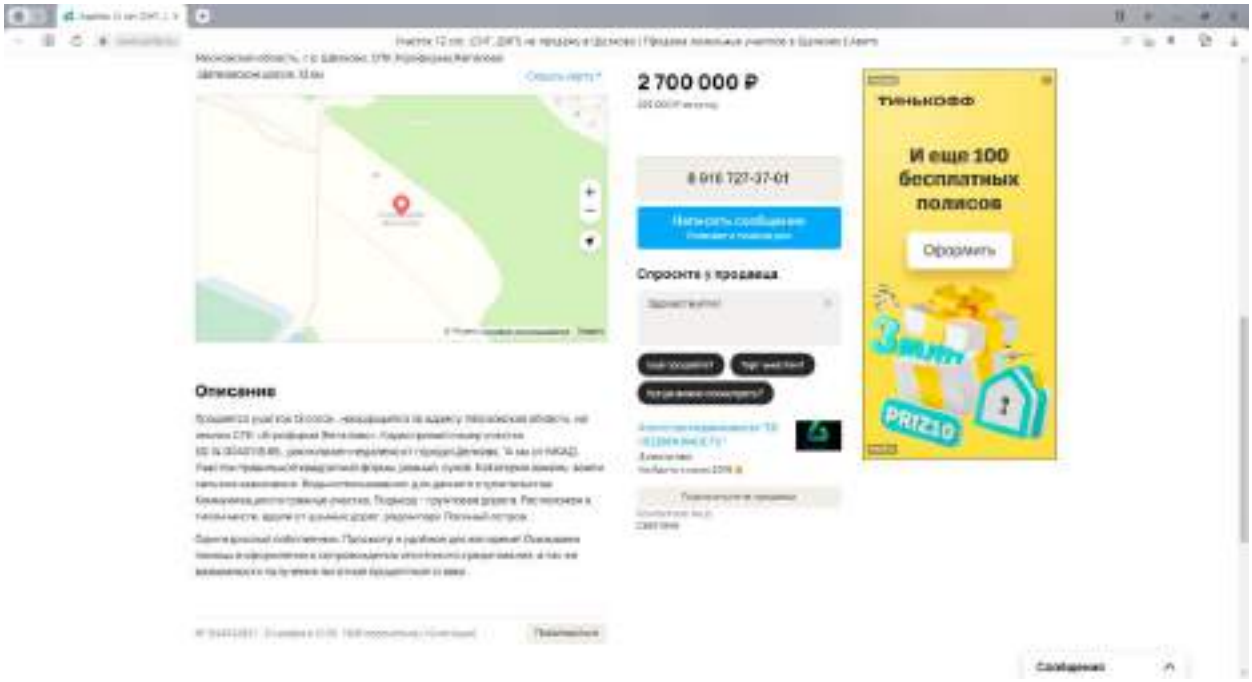
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158133,37.95768419671362/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040130%3A3177&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A3177



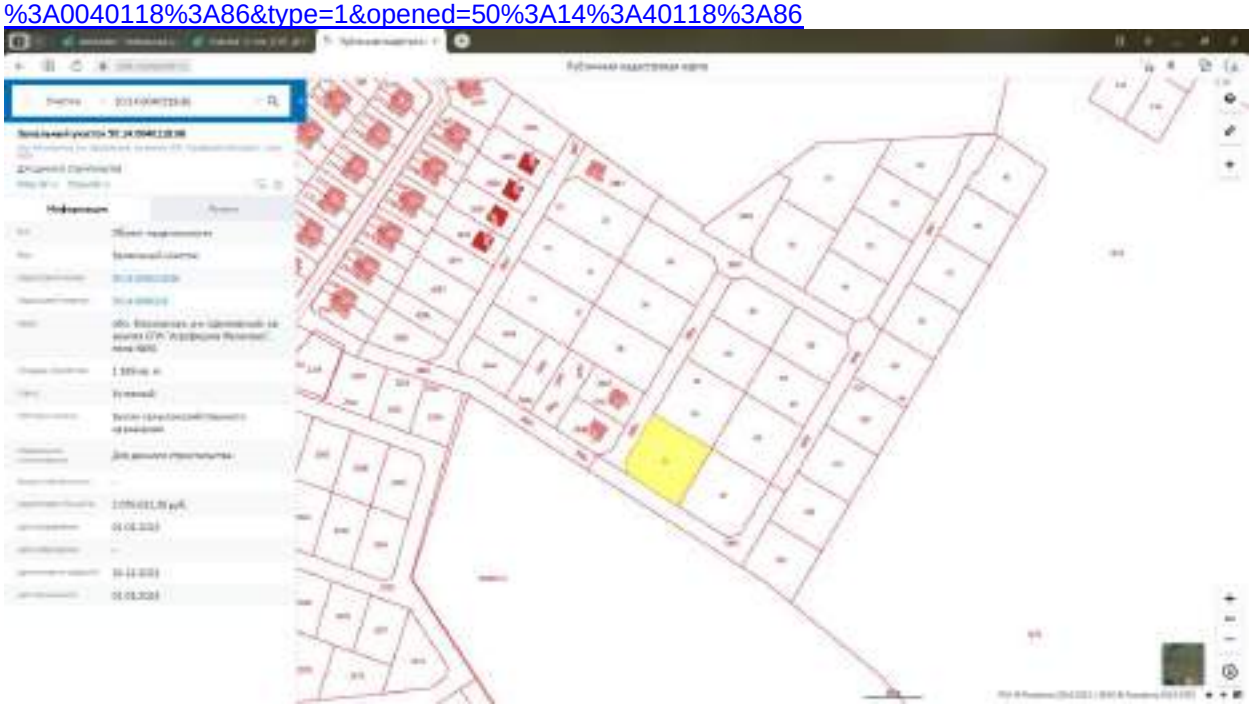
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 4 кв. 2023 г.

1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3246142857

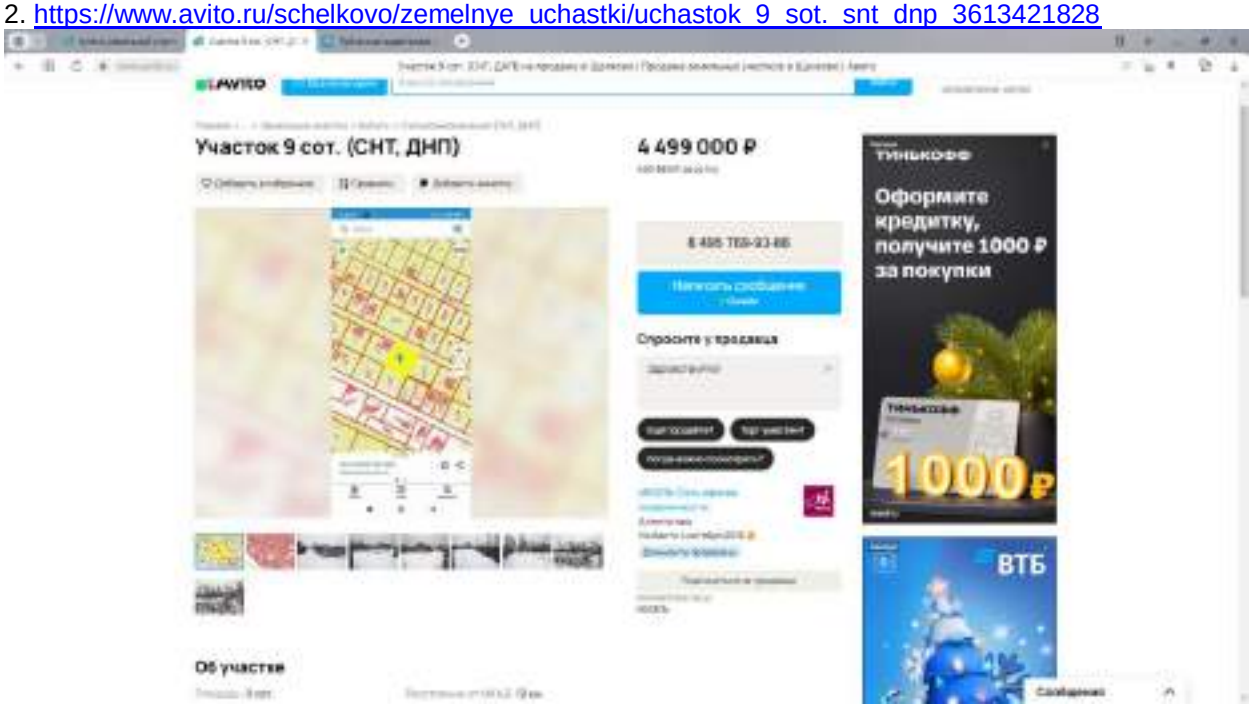


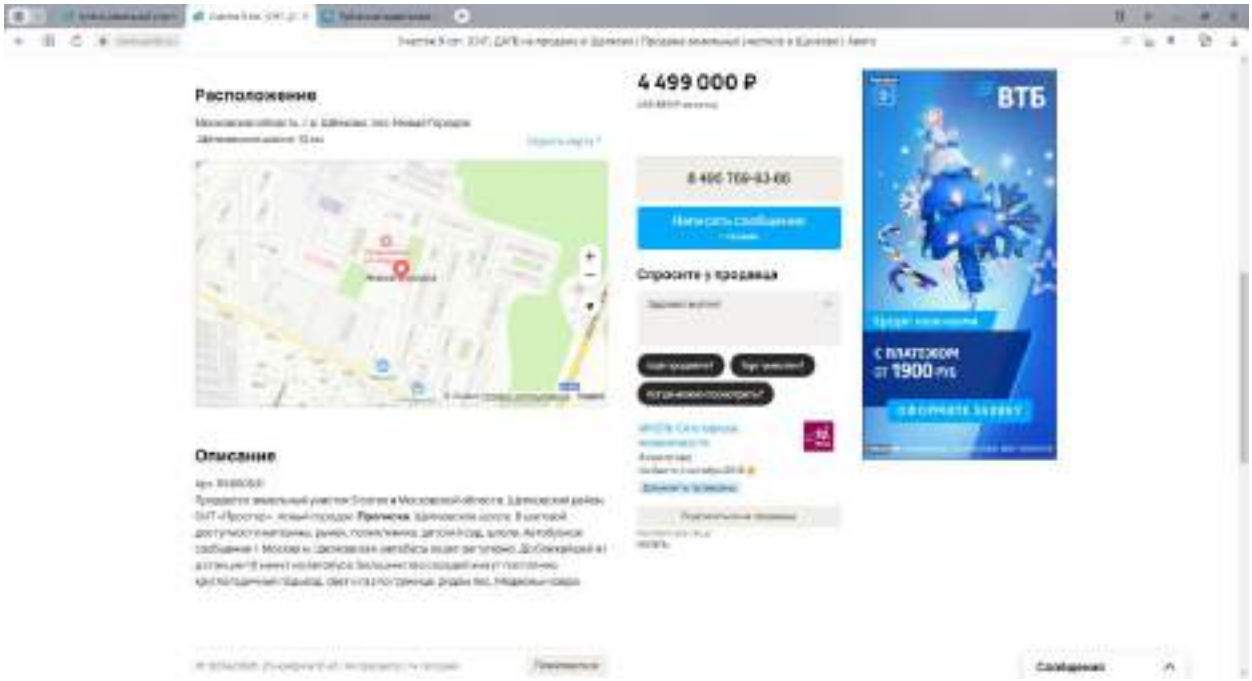


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801157944,37.95768419671234/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A86&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A86

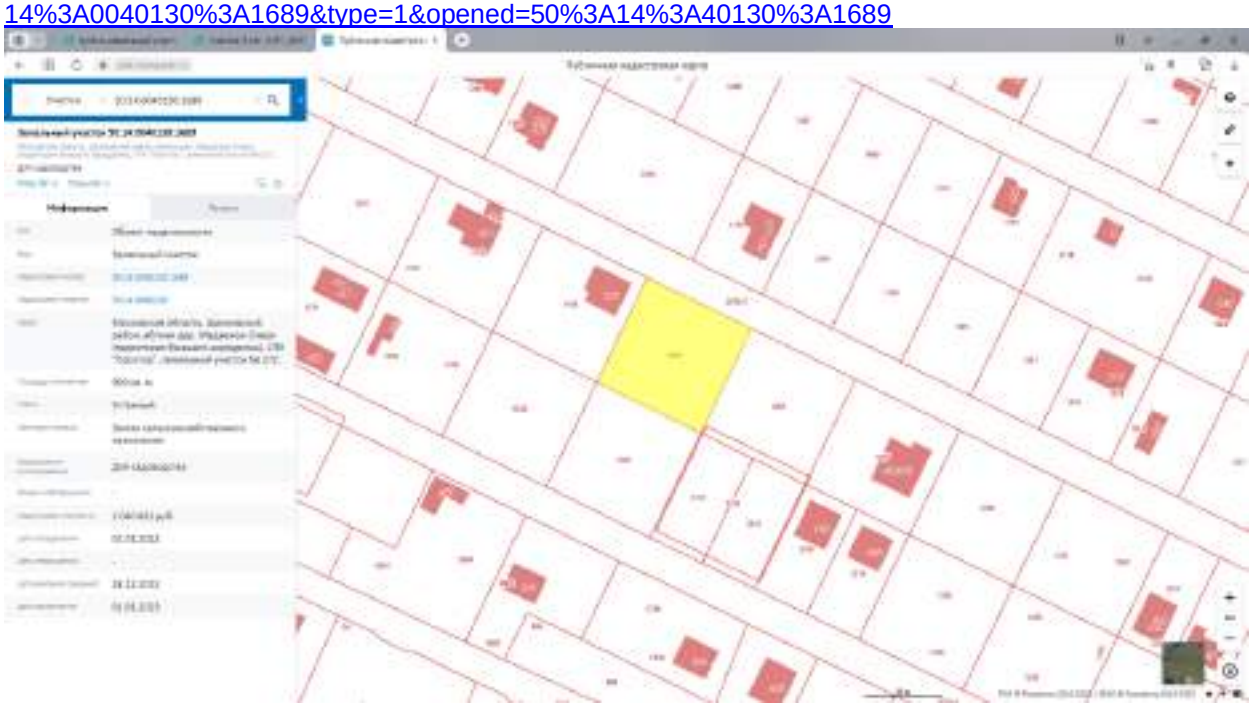


2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_3613421828

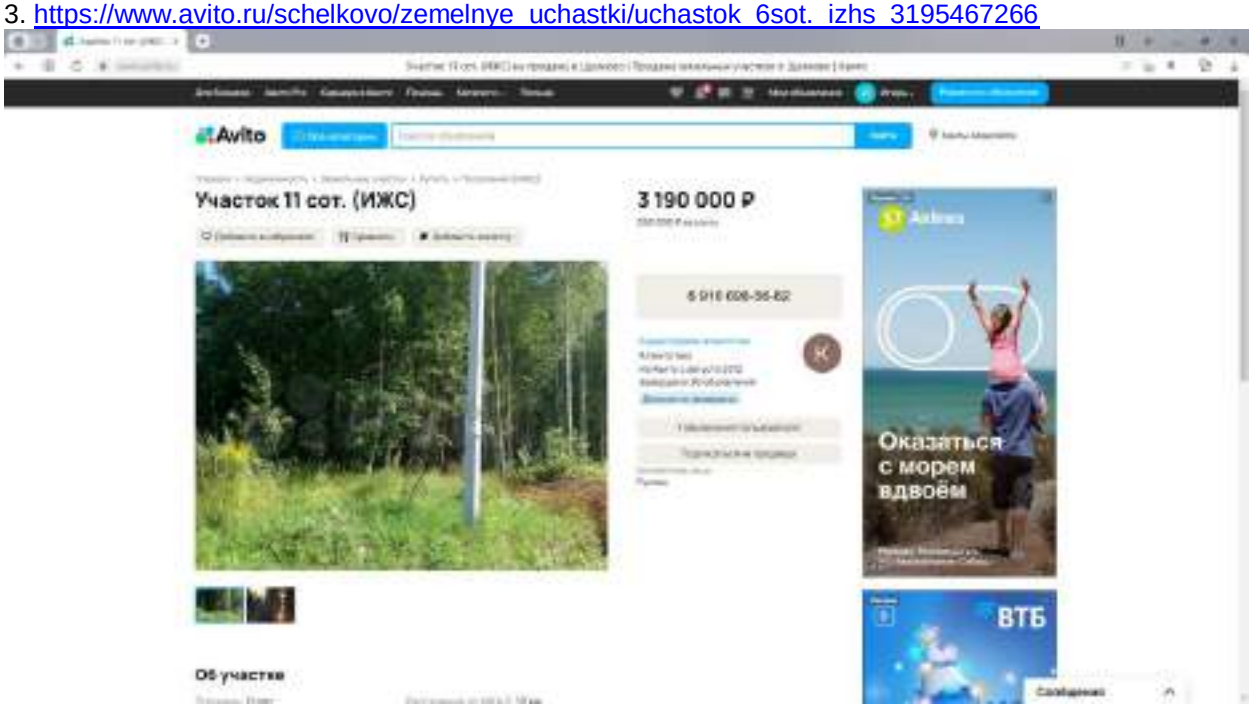


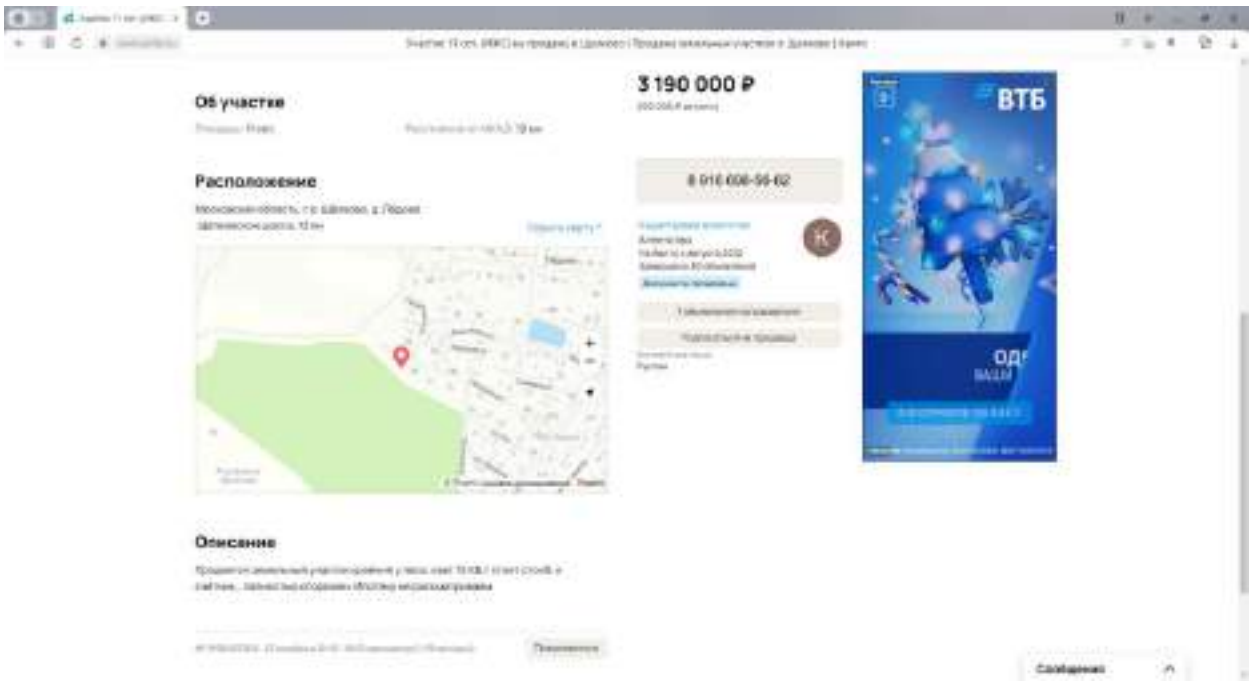


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.871397177575666,37.962443372829846/18/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040130%3A1689&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A1689

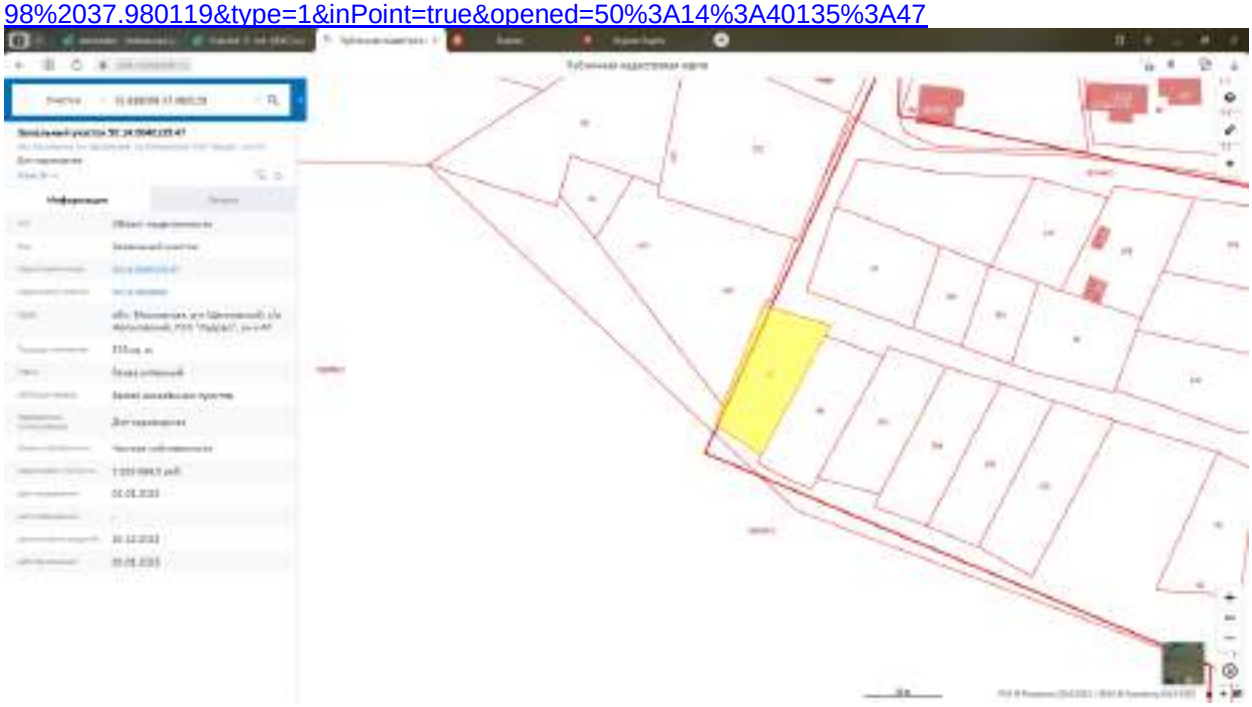


3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3195467266

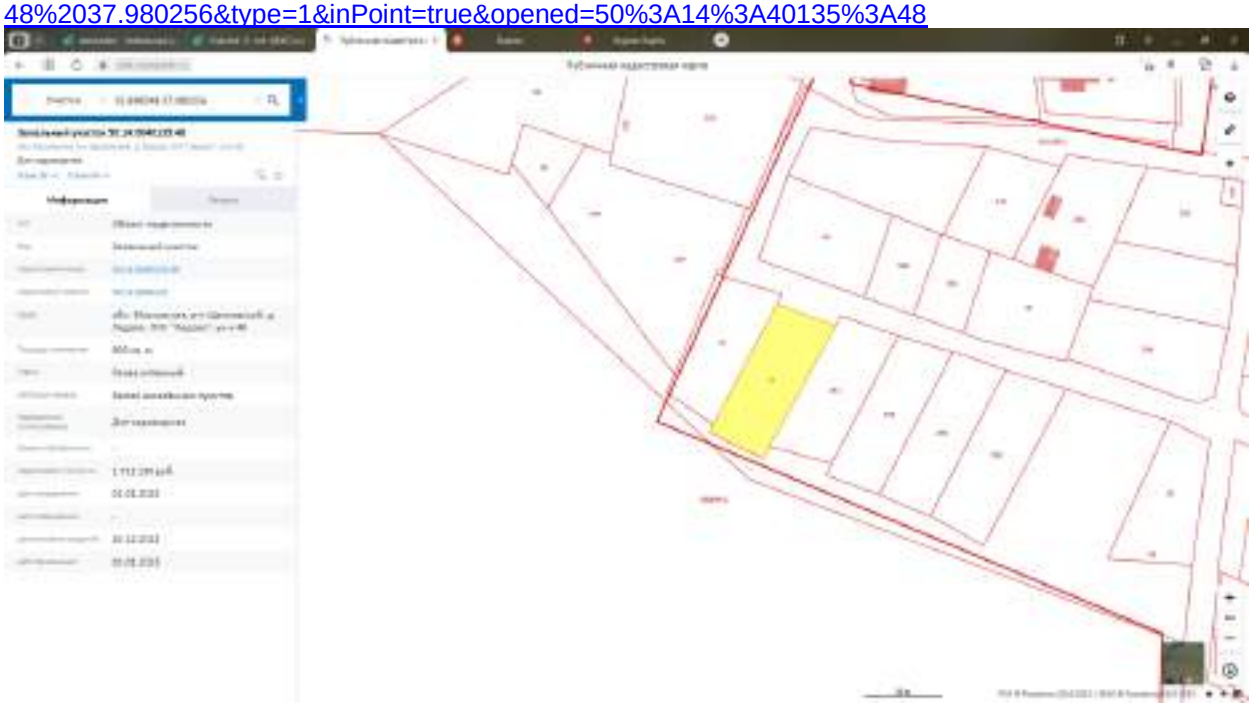




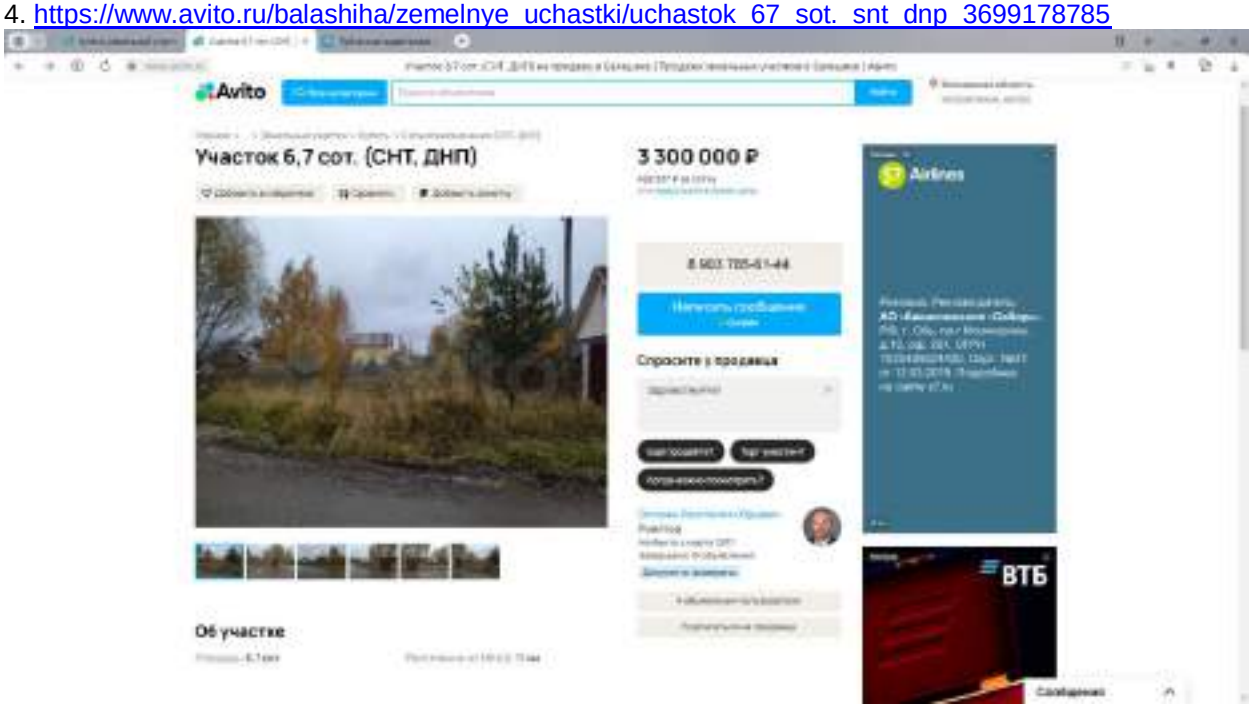
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011568096,37.95768419670464/19/@bs7nhsaos?text=55.888098%2037.980119&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A47

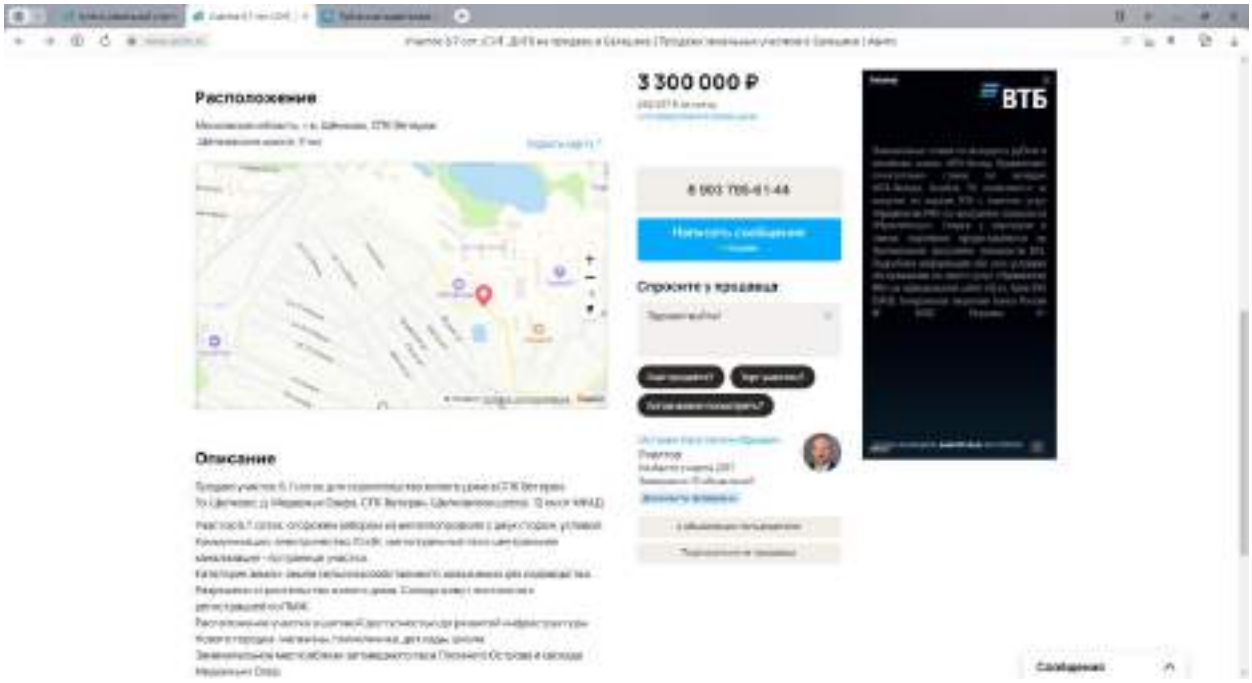


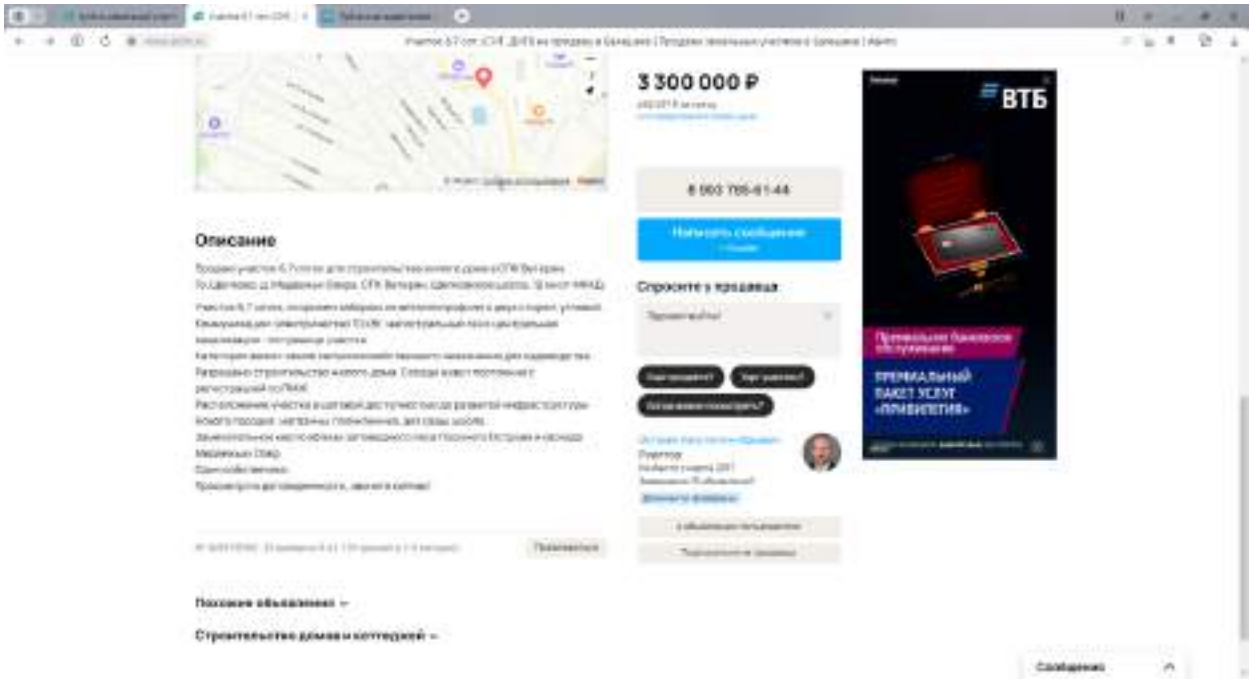
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801156715,37.957684196703994/19/@bs7nhsaos?text=55.888048%2037.980256&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A48



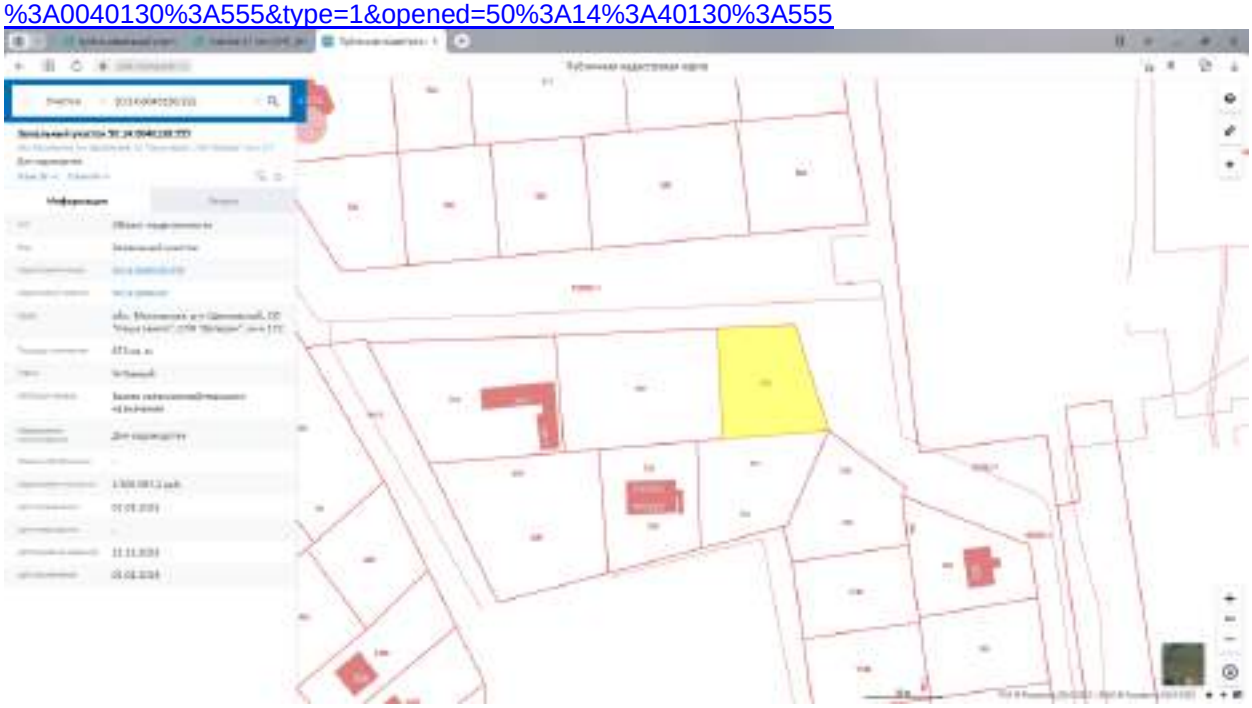
4. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._snt_dnp_3699178785



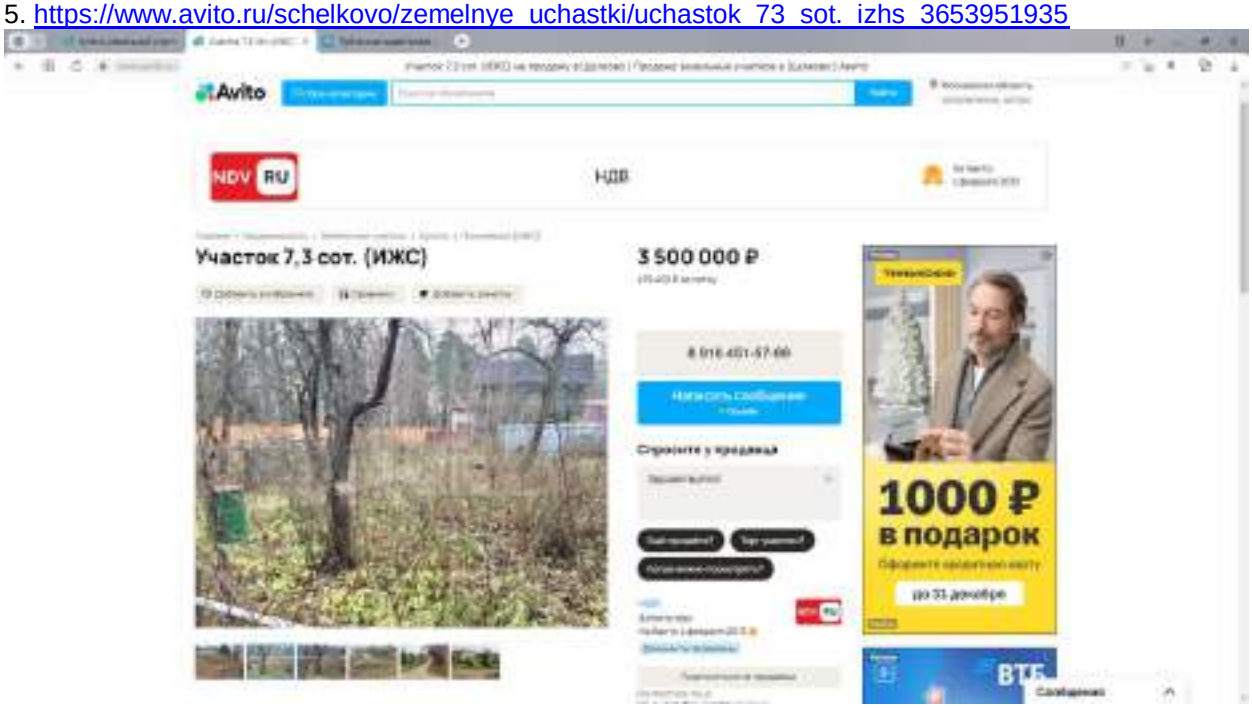


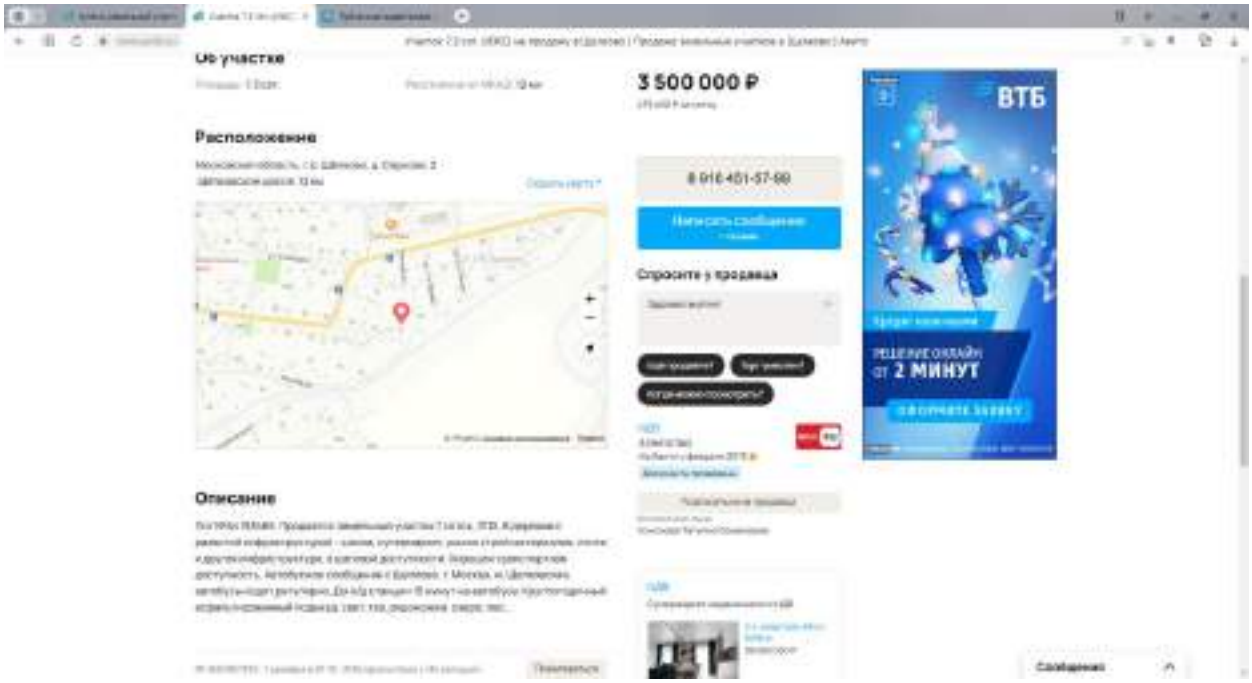


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87556558143734,37.97364222867606/19/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040130%3A555&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A555

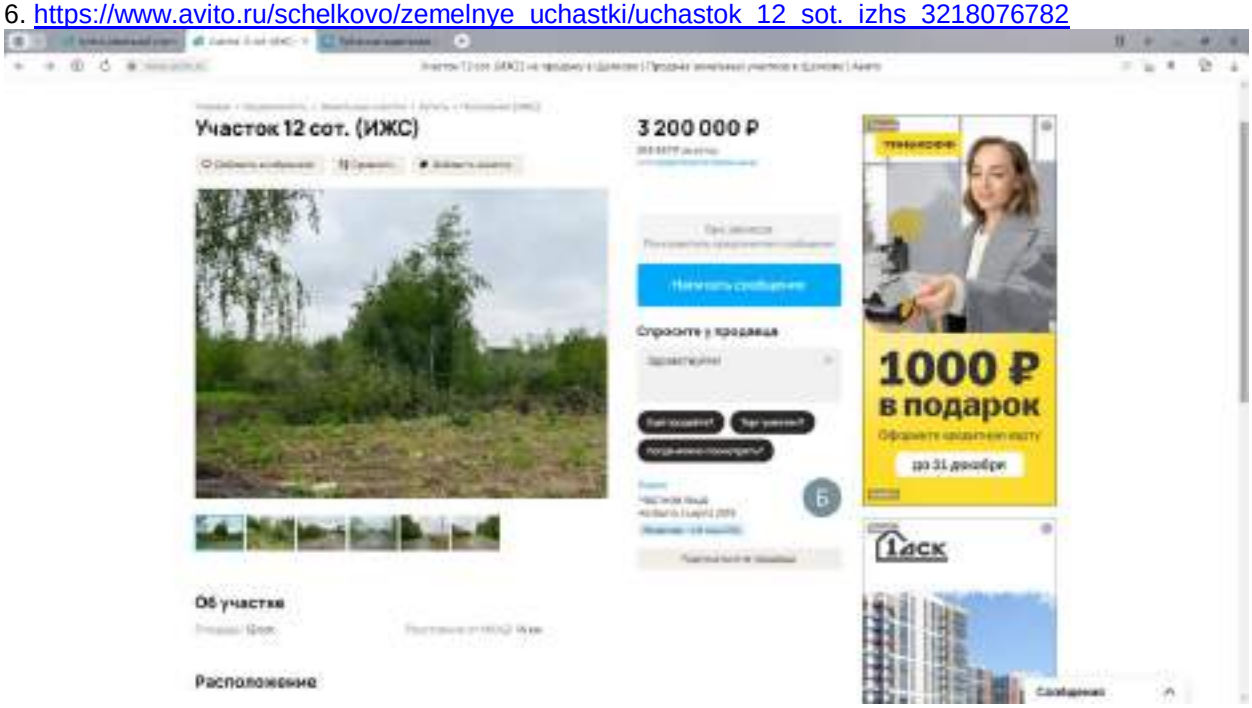


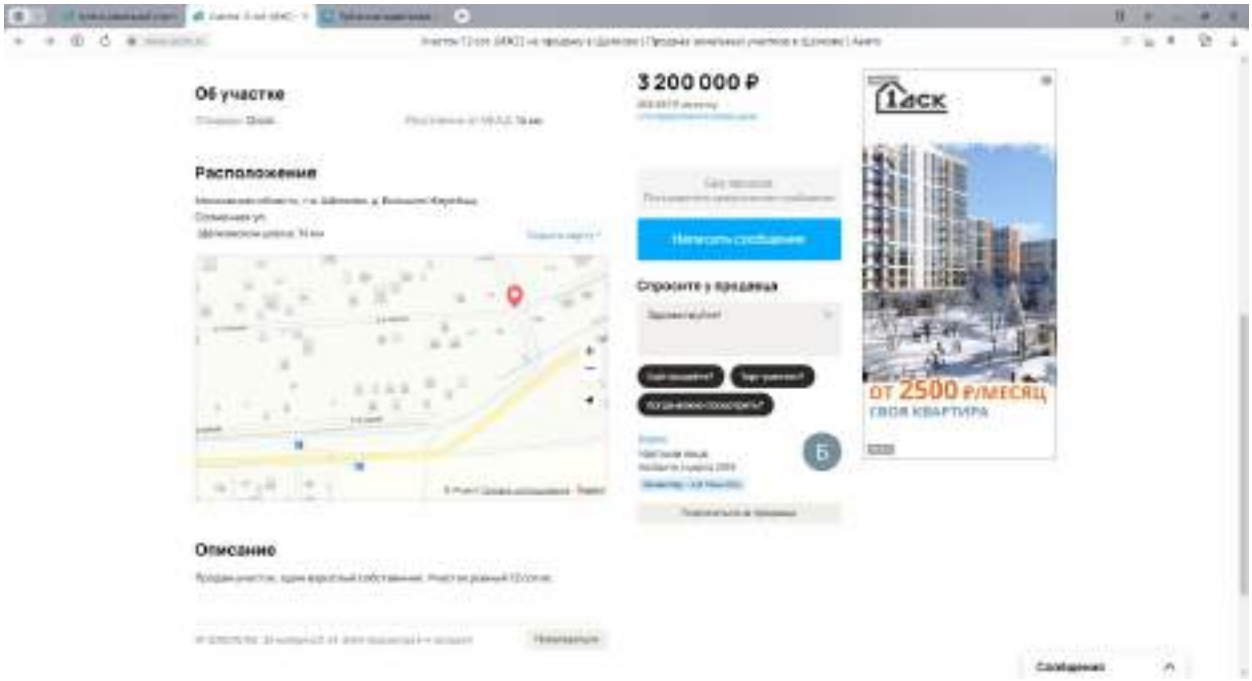
5. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._izhs_3653951935





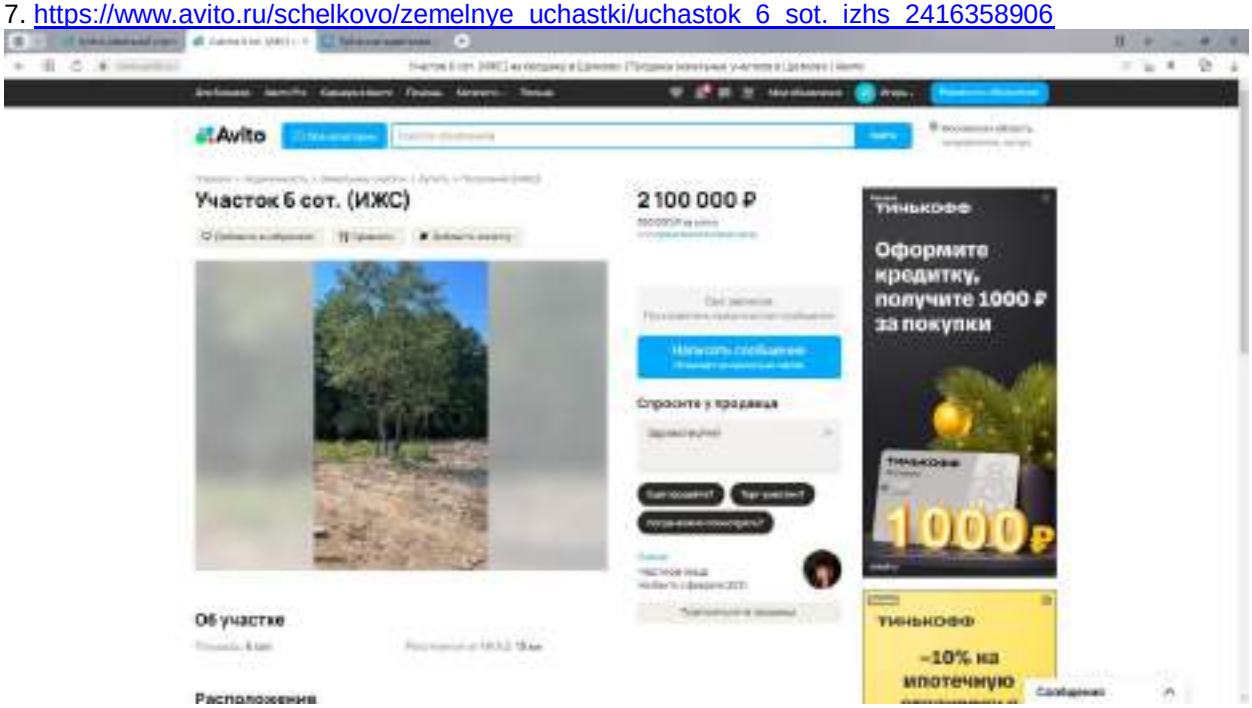
6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3218076782

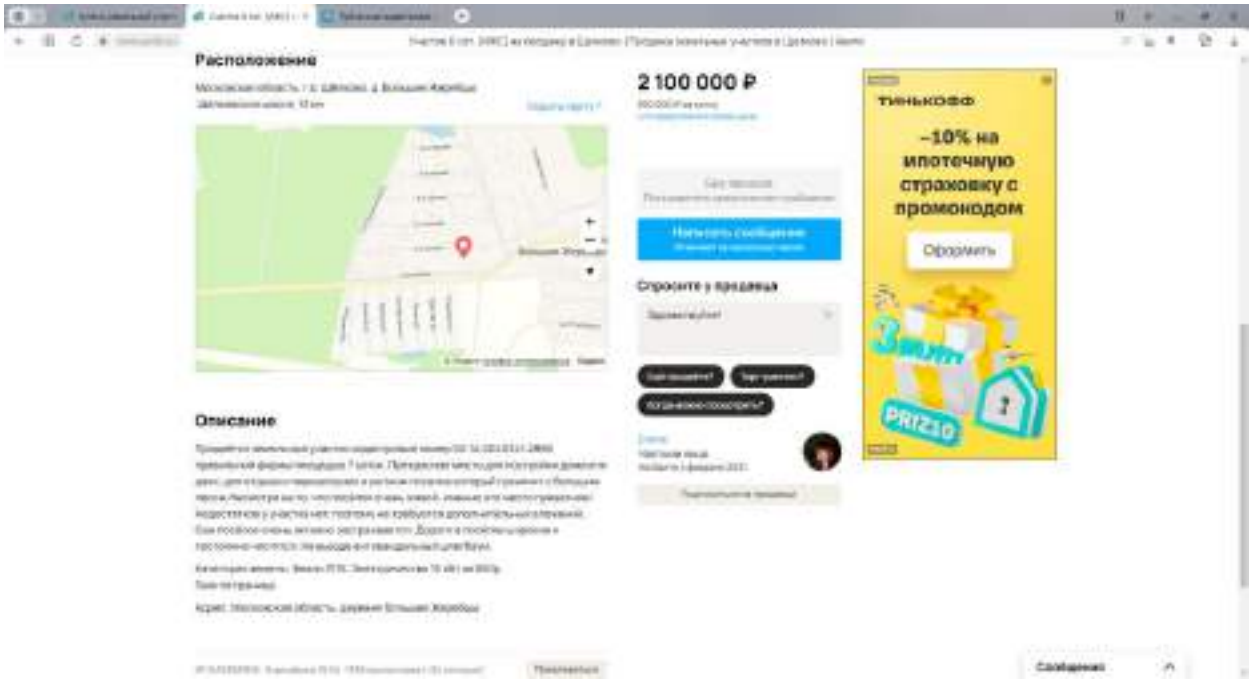




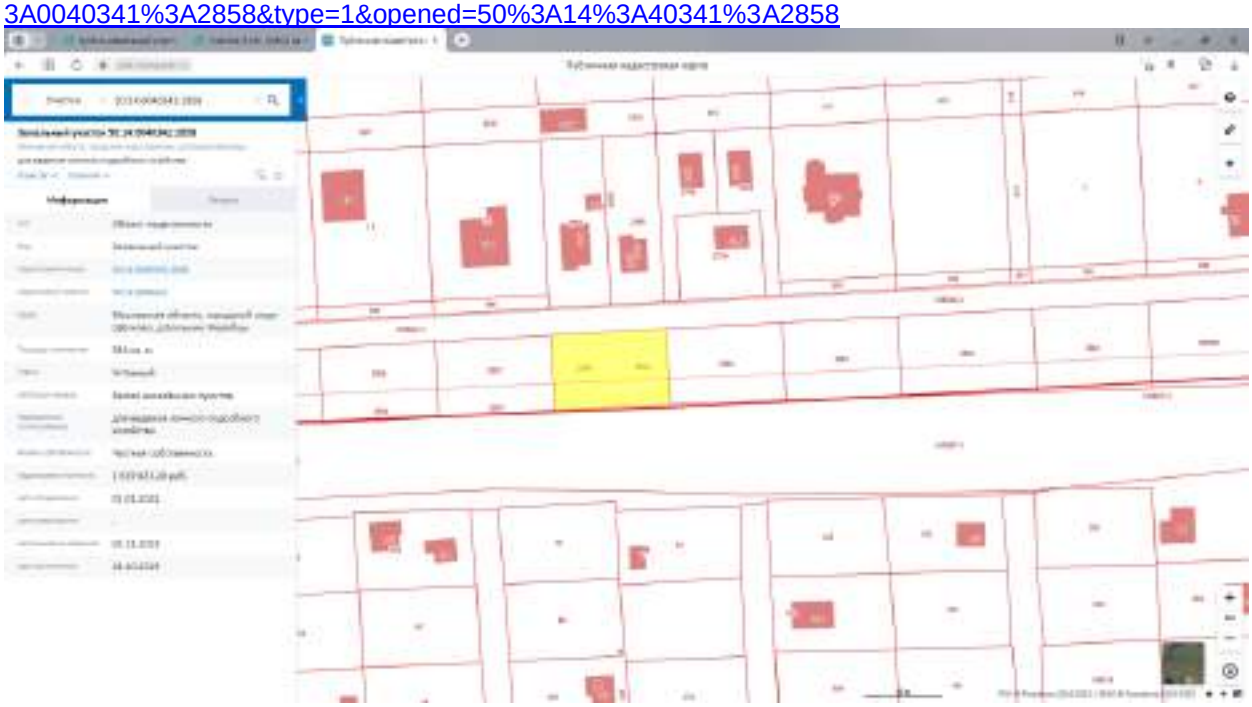
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.861562543428086,38.03647532781383/18/@5w3tlwcnx?text=55.861570%2038.035791&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40341%3A173

7. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2416358906

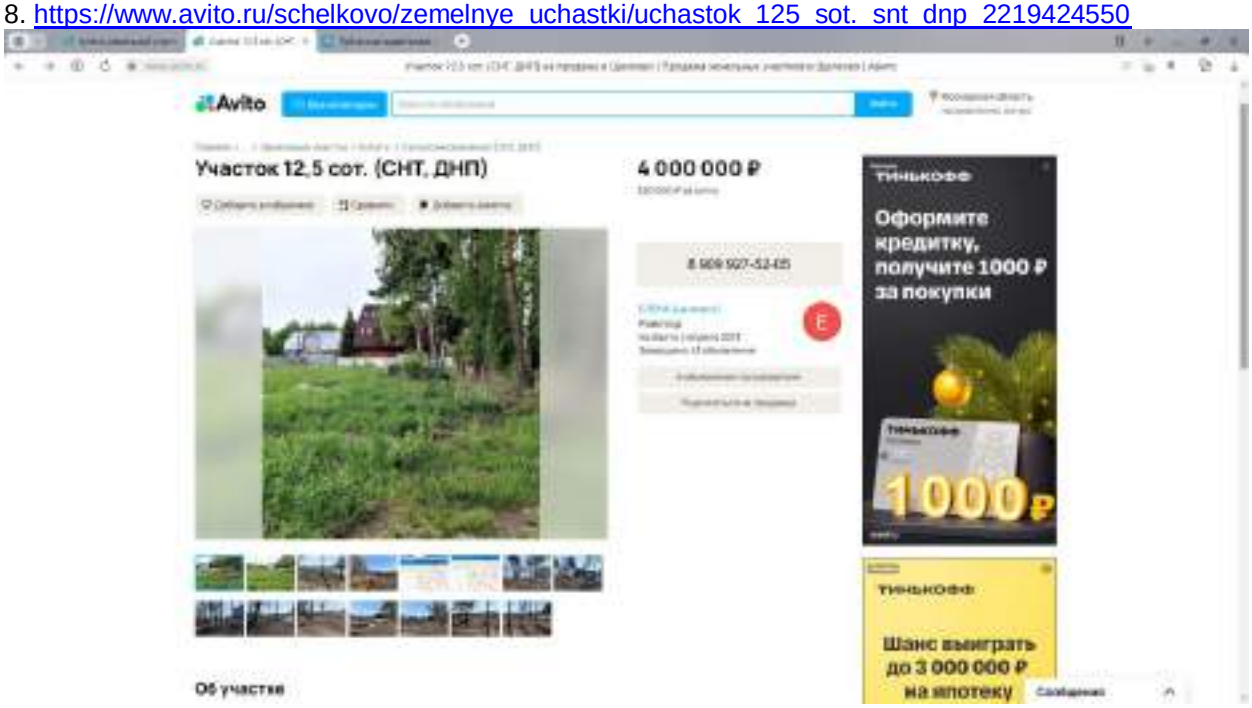


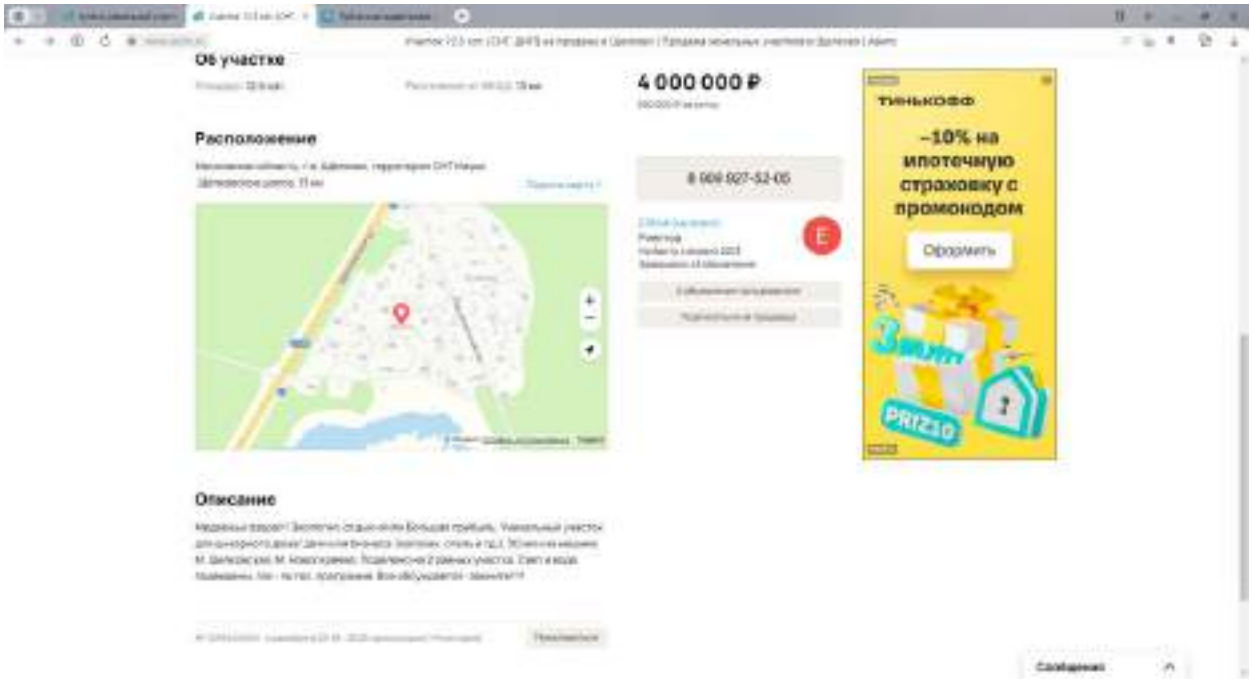


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.859974912143,38.029149540876496/19/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040341%3A2858&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A2858



8. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot._snt_dnp_2219424550

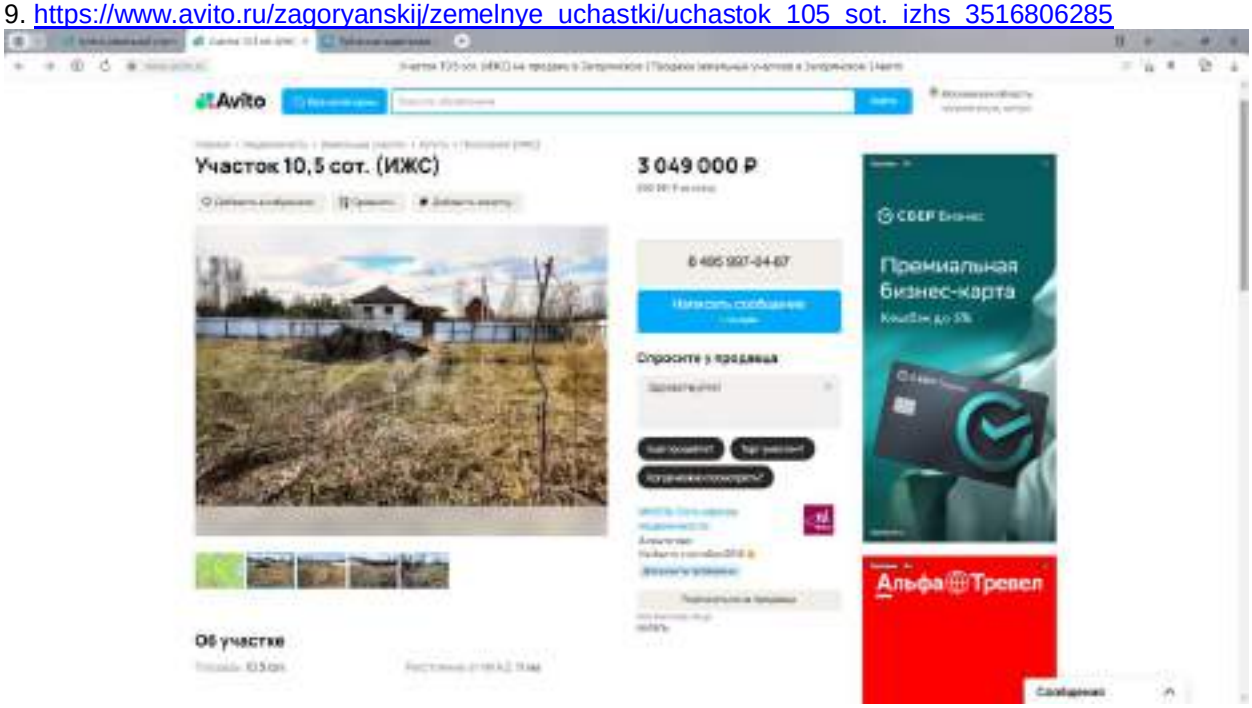


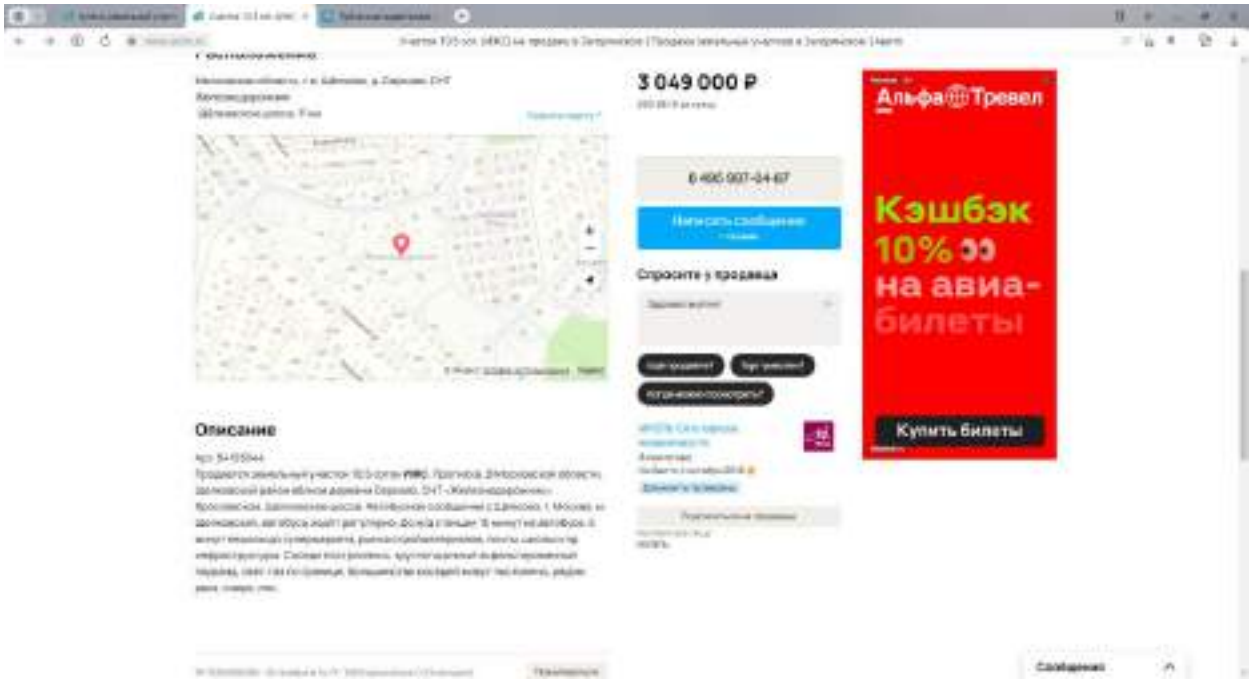


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87760557761327,38.00137614550293/18/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040331%3A481&type=1&opened=50%3A14%3A40331%3A481

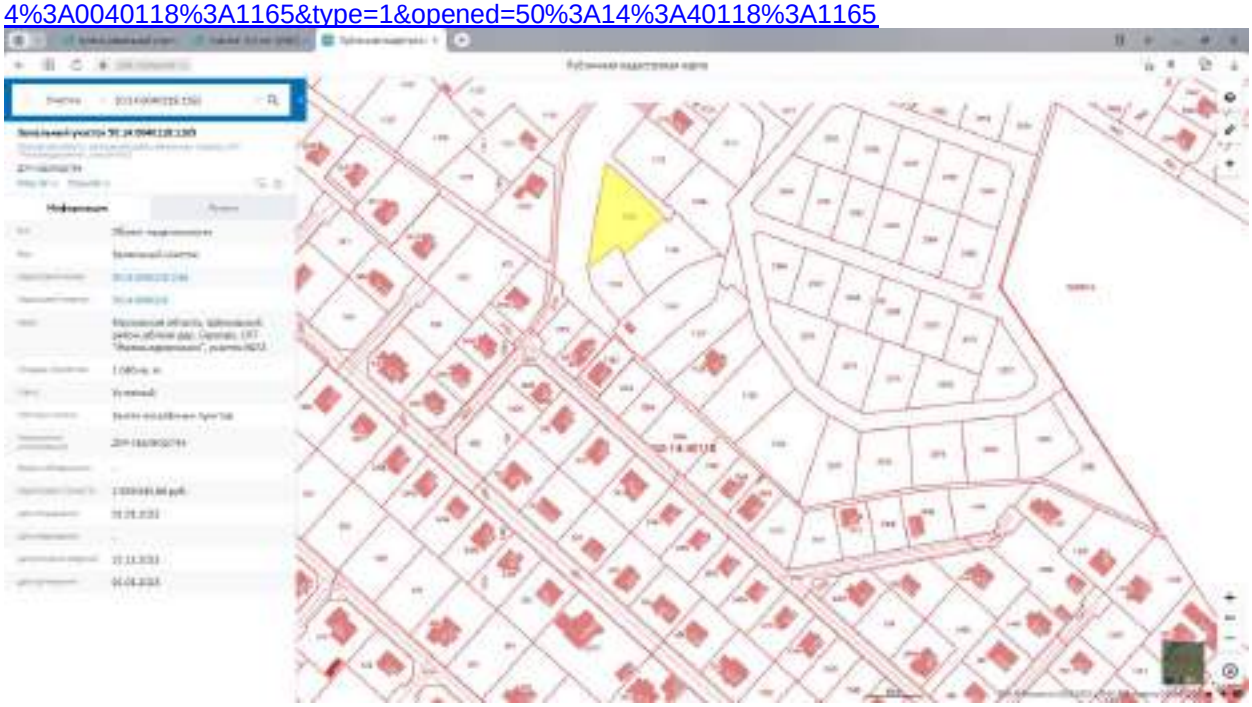
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877387035373104,38.00077072197063/19/@5w3tlwcnh?text=55.877384%2038.000775&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40331%3A482

9. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot._izhs_3516806285

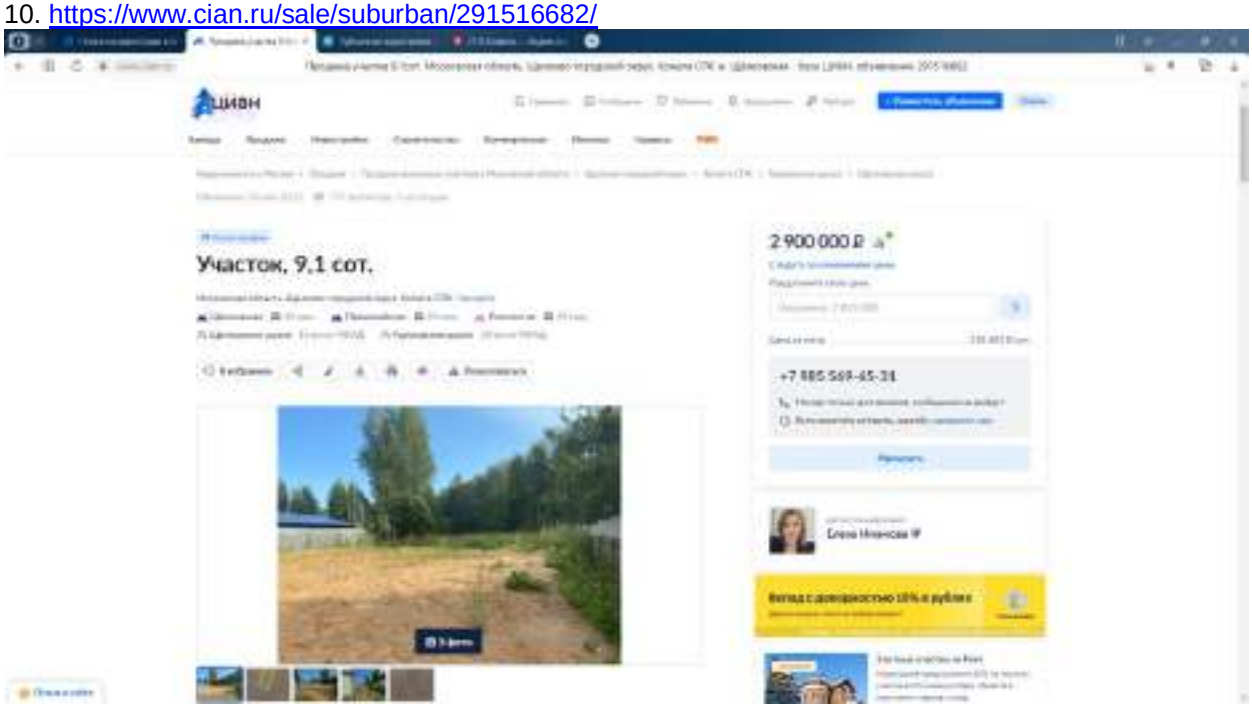


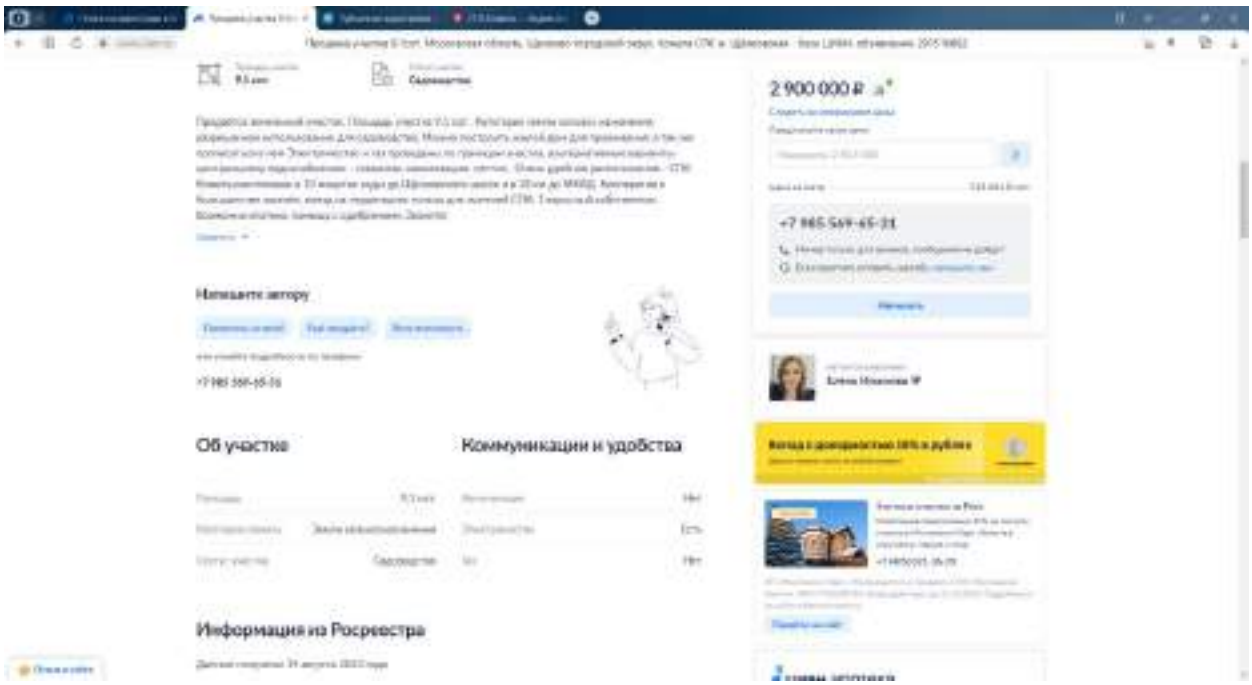


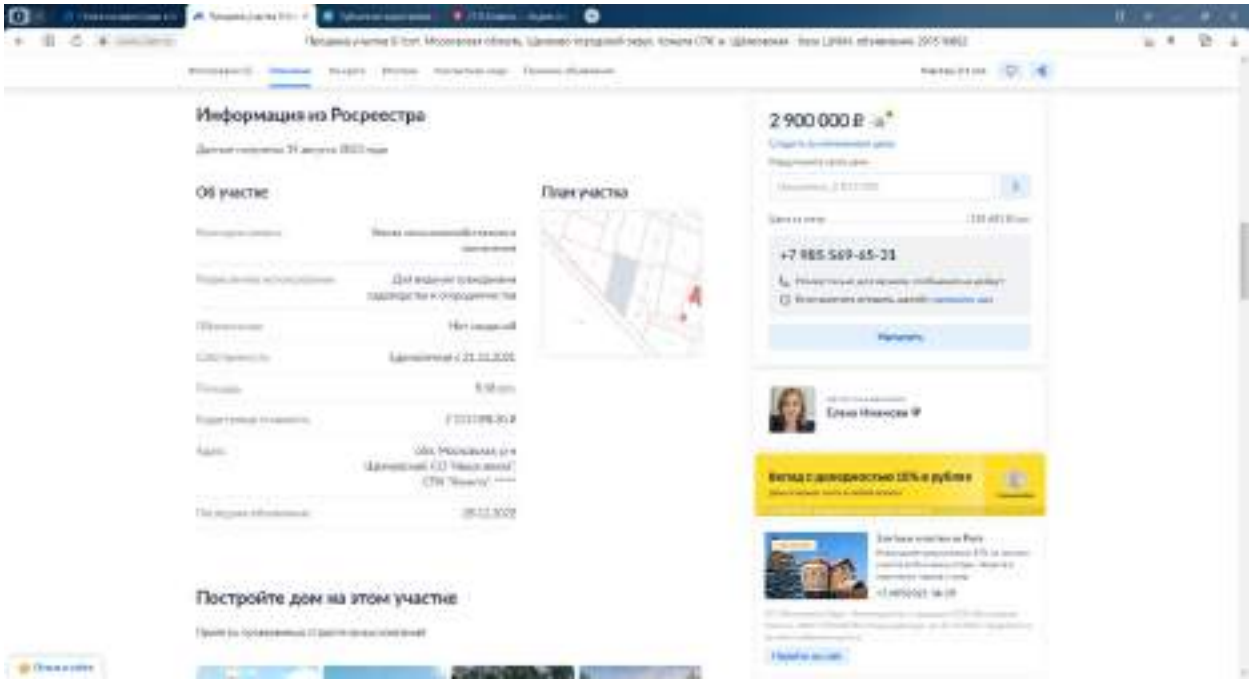
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.887121492758034,37.96132996656171/17/@5w3tlwcnh?text=50%3A14%3A0040118%3A1165&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1165



10. https://www.cian.ru/sale/suburban/291516682/



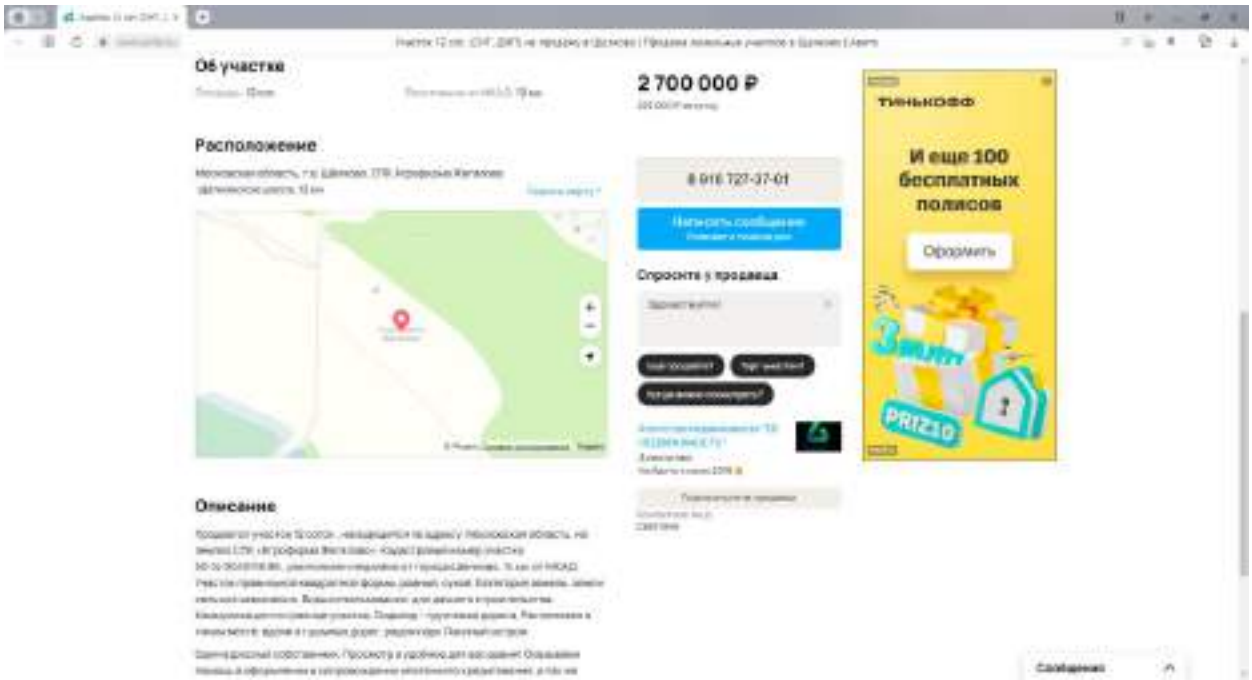


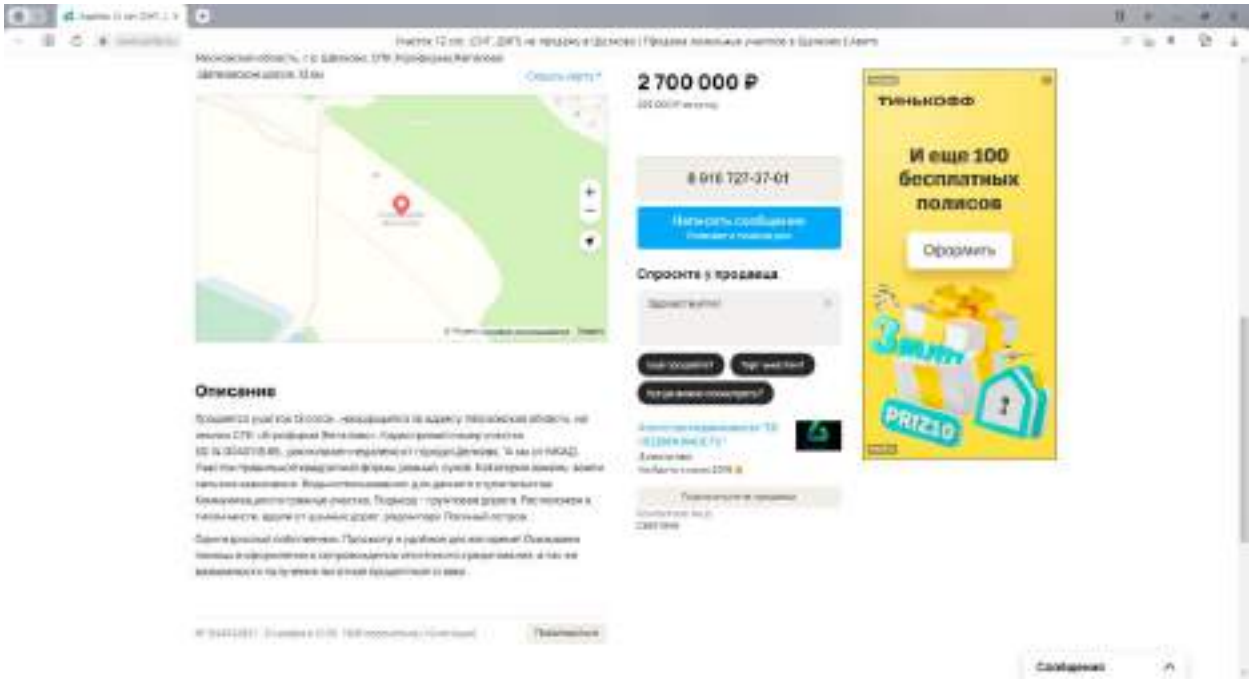


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87049489685874,37.95491601214202/19/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040130%3A311&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A311

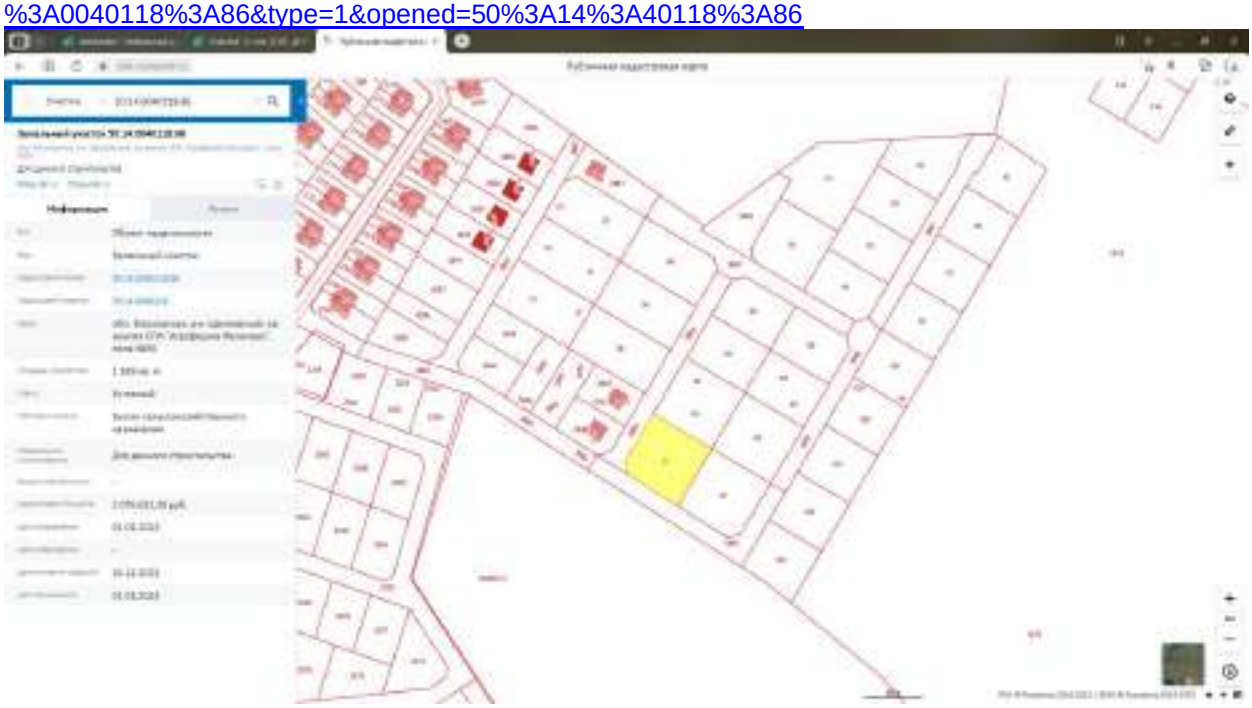
Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2024 г.

1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3246142857

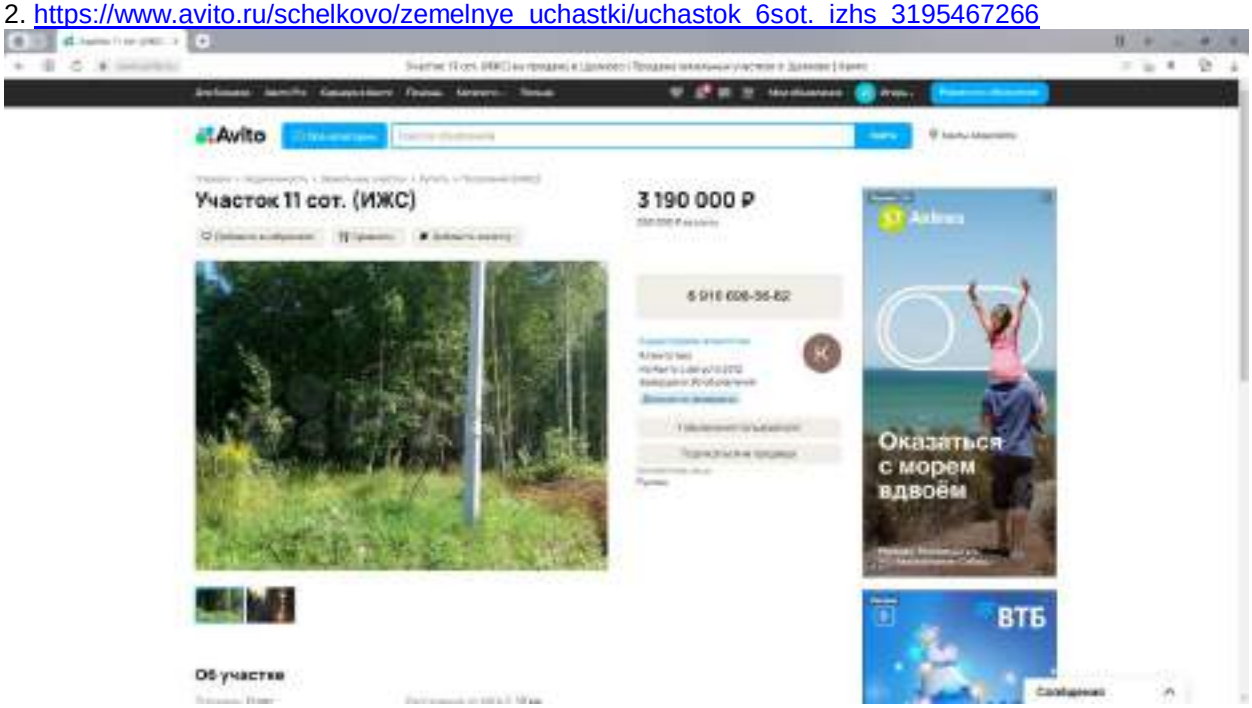


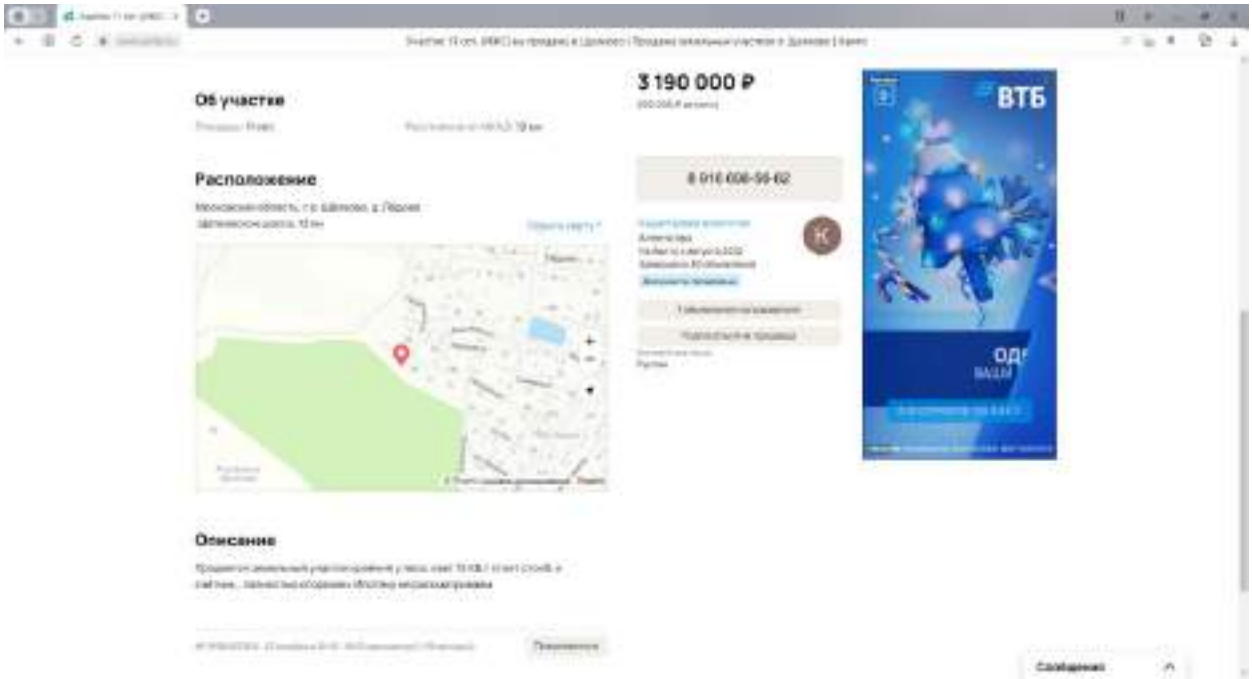


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801157944,37.95768419671234/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A86&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A86

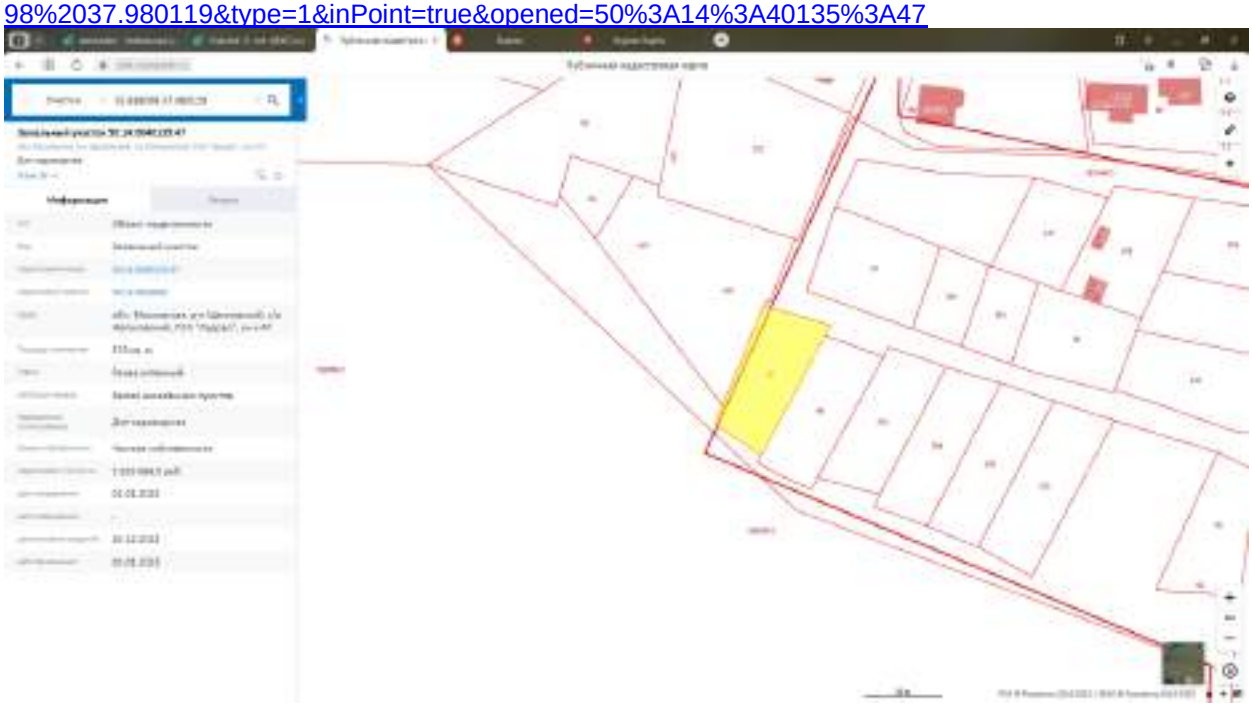


2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3195467266

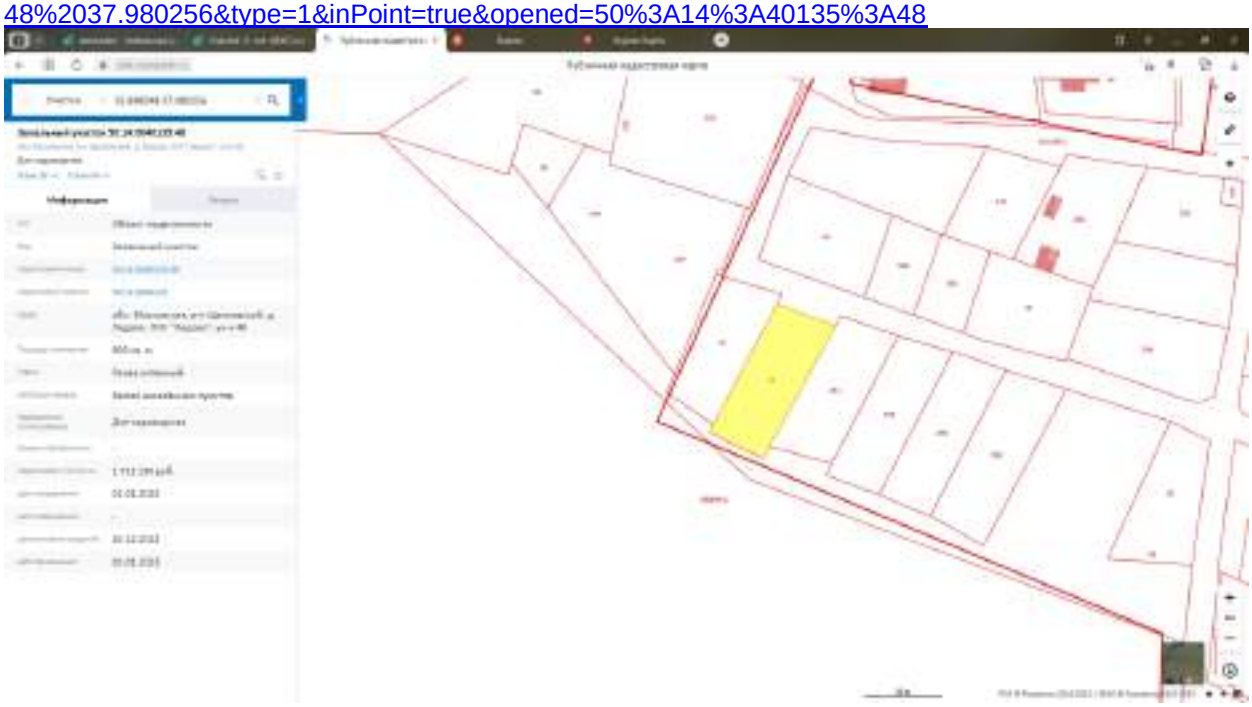




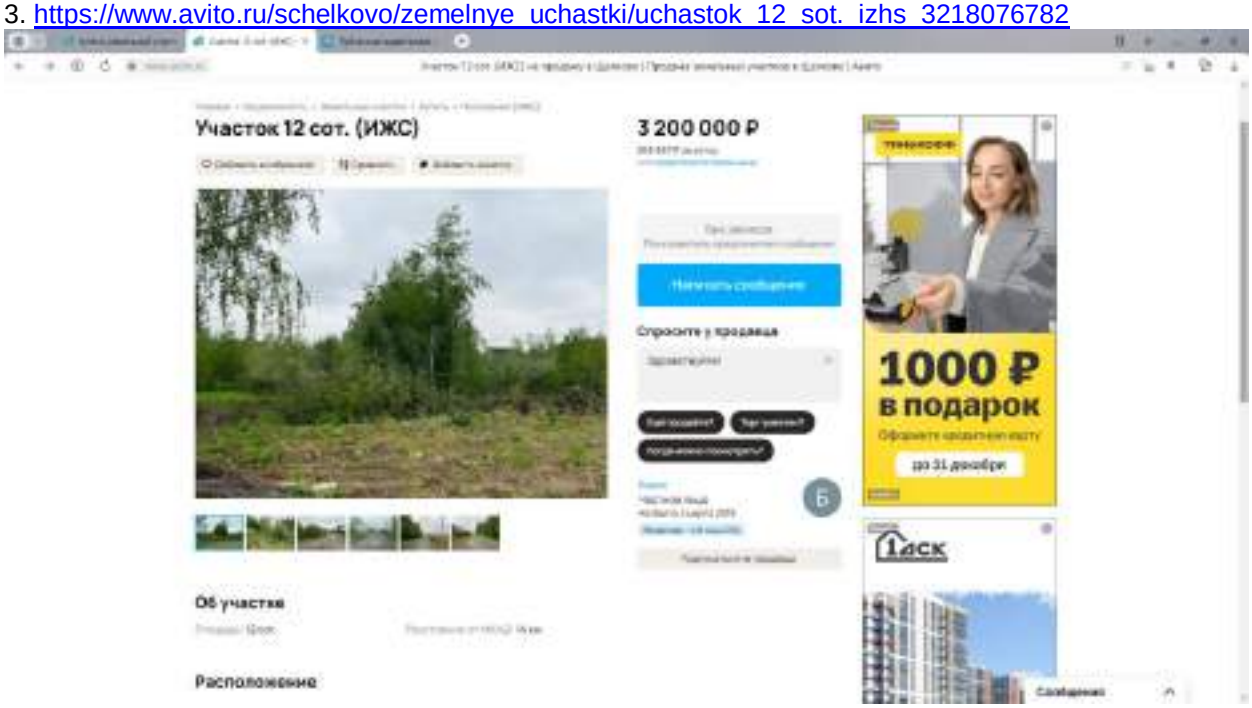
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011568096,37.95768419670464/19/@bs7nhsaos?text=55.888098%2037.980119&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A47

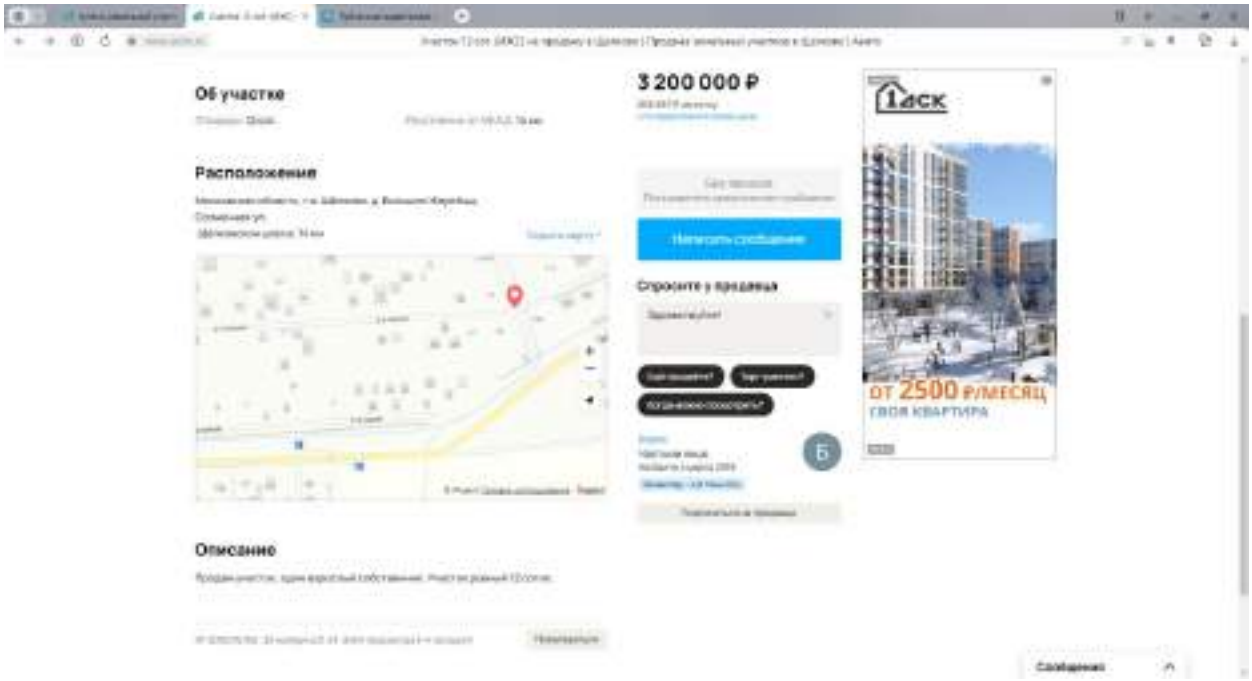


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801156715,37.957684196703994/19/@bs7nhsaos?text=55.888048%2037.980256&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A48



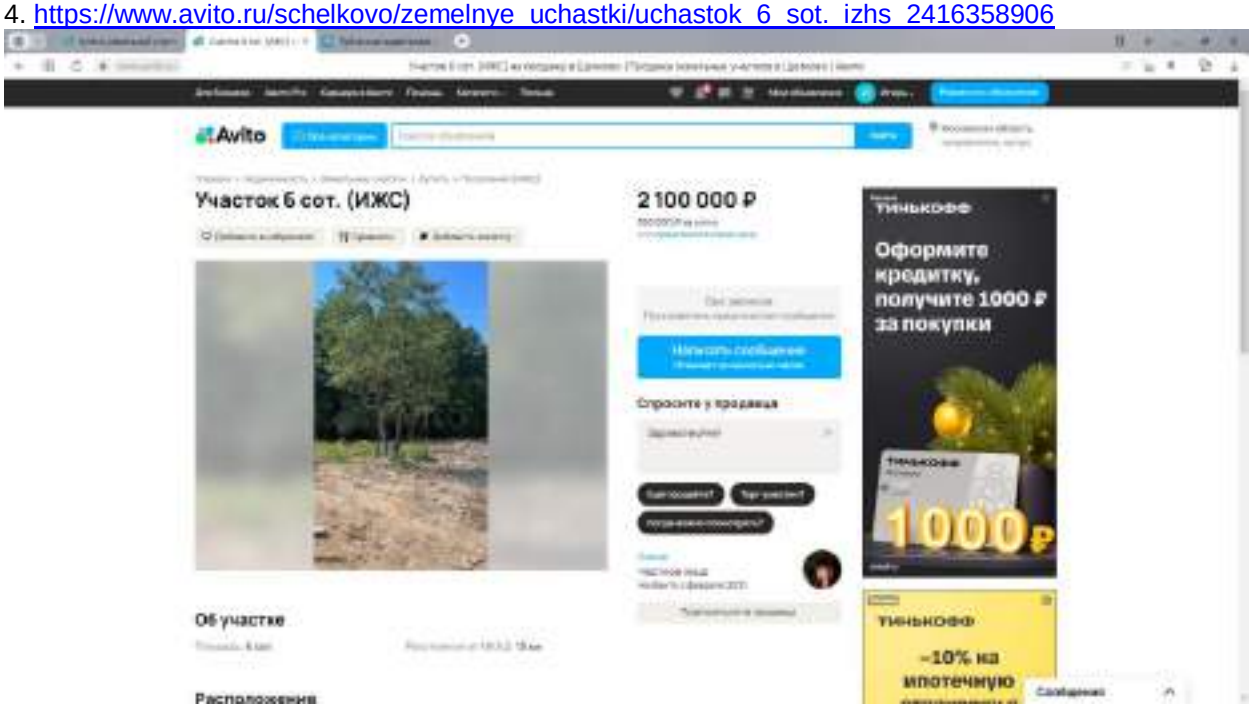
3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3218076782

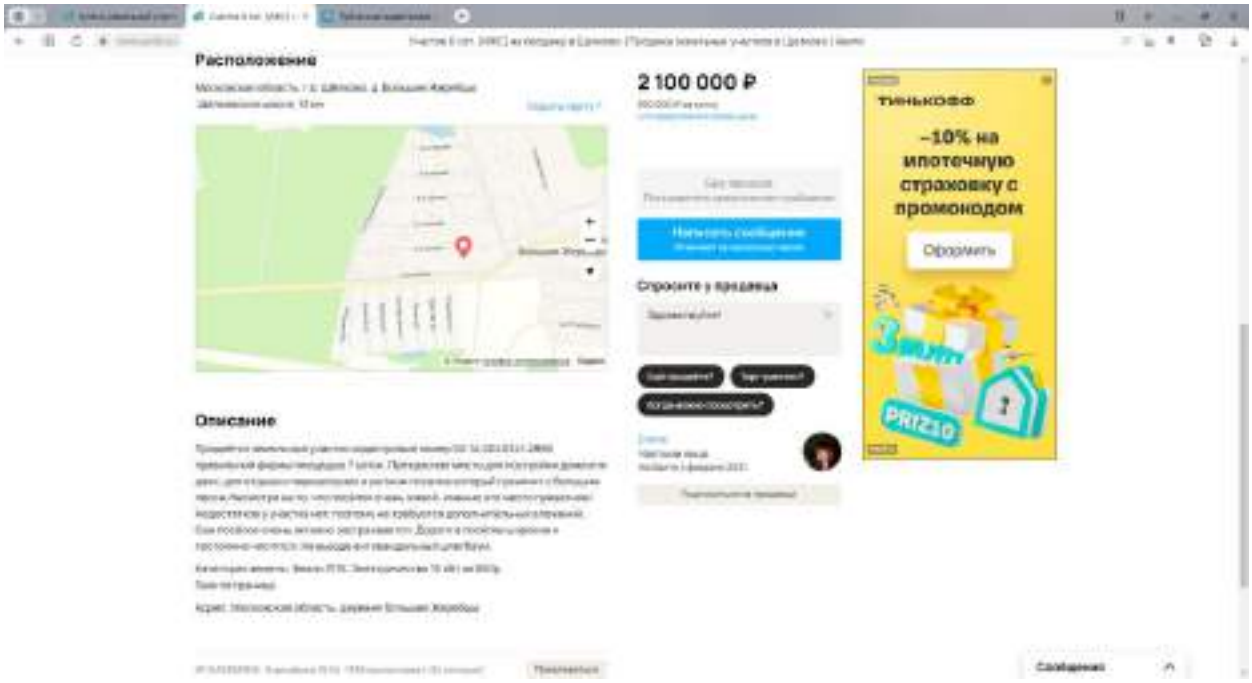




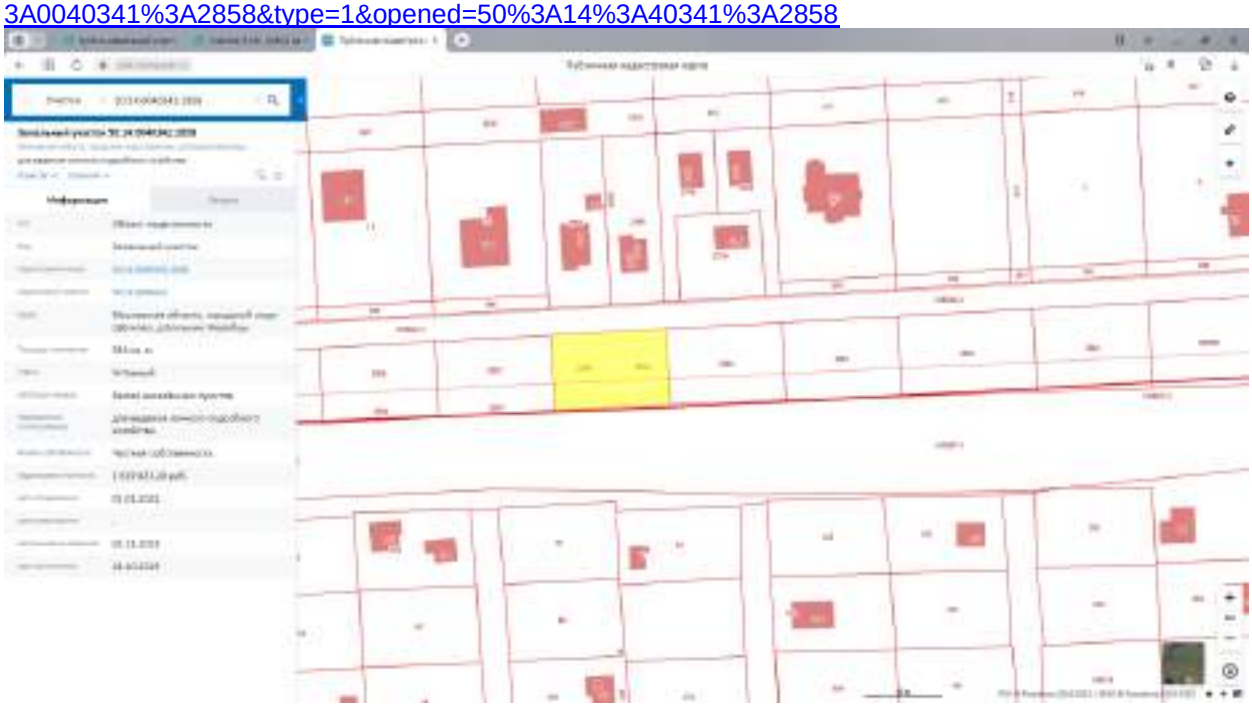
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.861562543428086,38.03647532781383/18/@5w3tlwcnx?text=55.861570%2038.035791&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40341%3A173

4. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2416358906

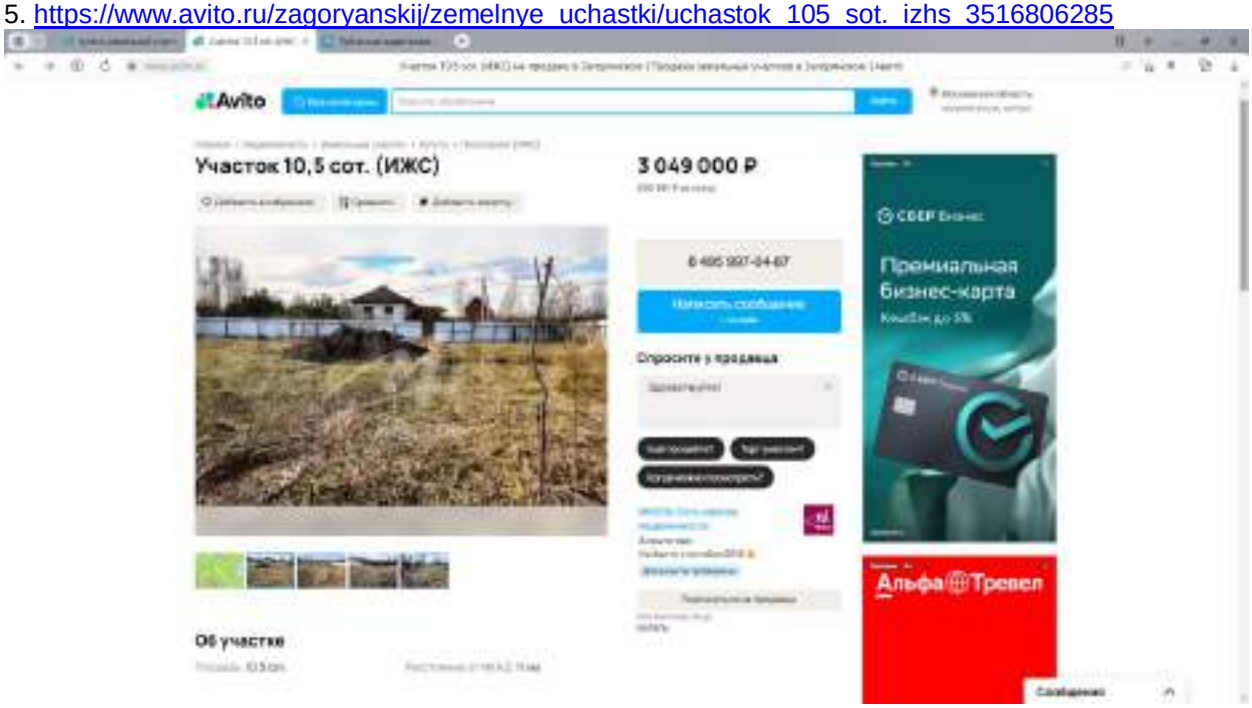


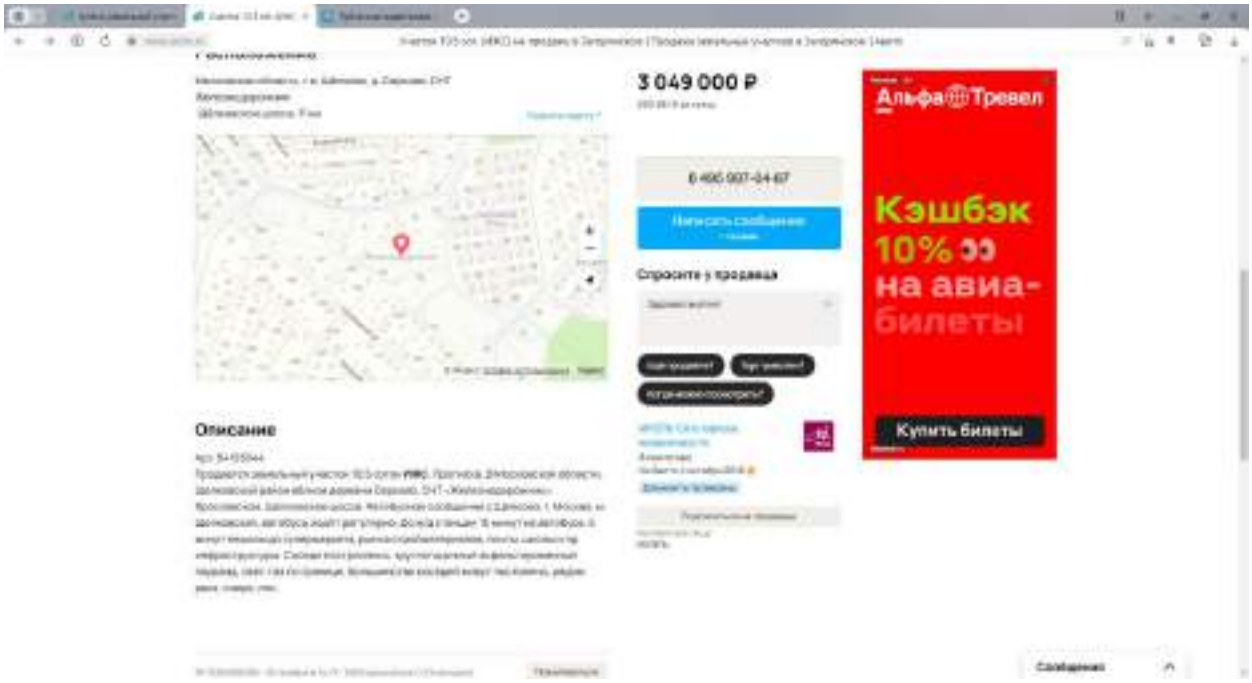


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.859974912143,38.029149540876496/19/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040341%3A2858&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A2858

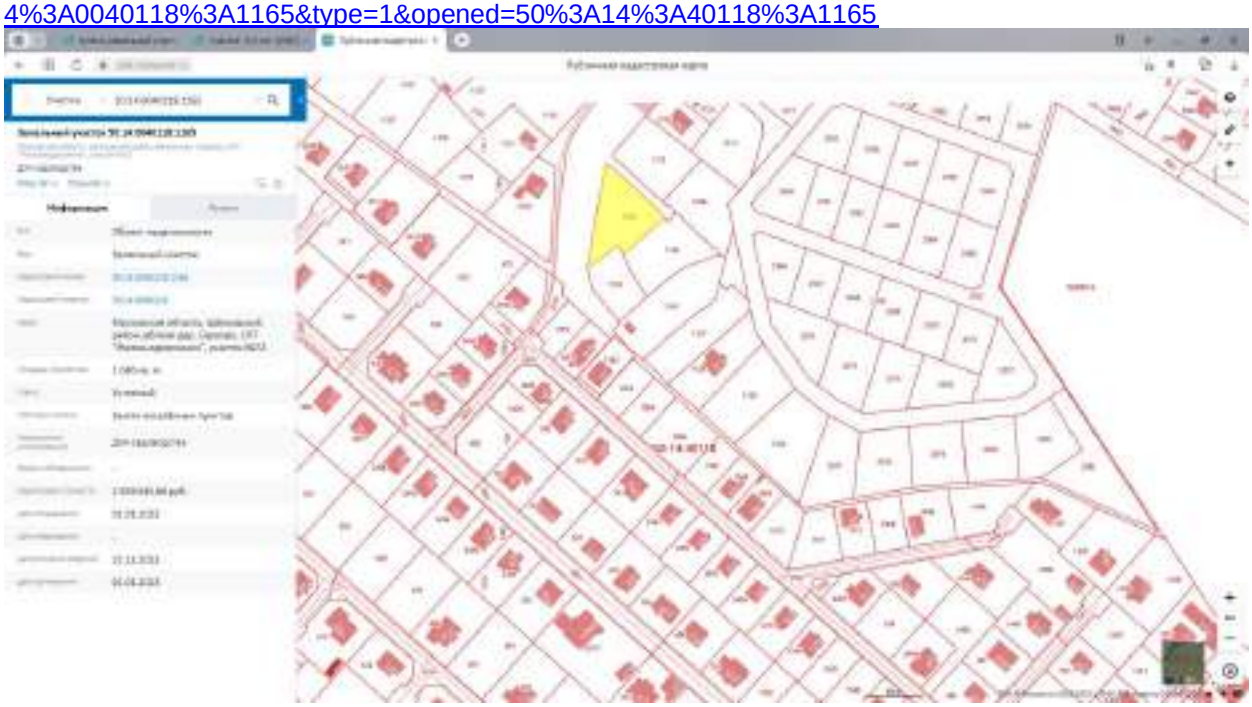


5. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot._izhs_3516806285

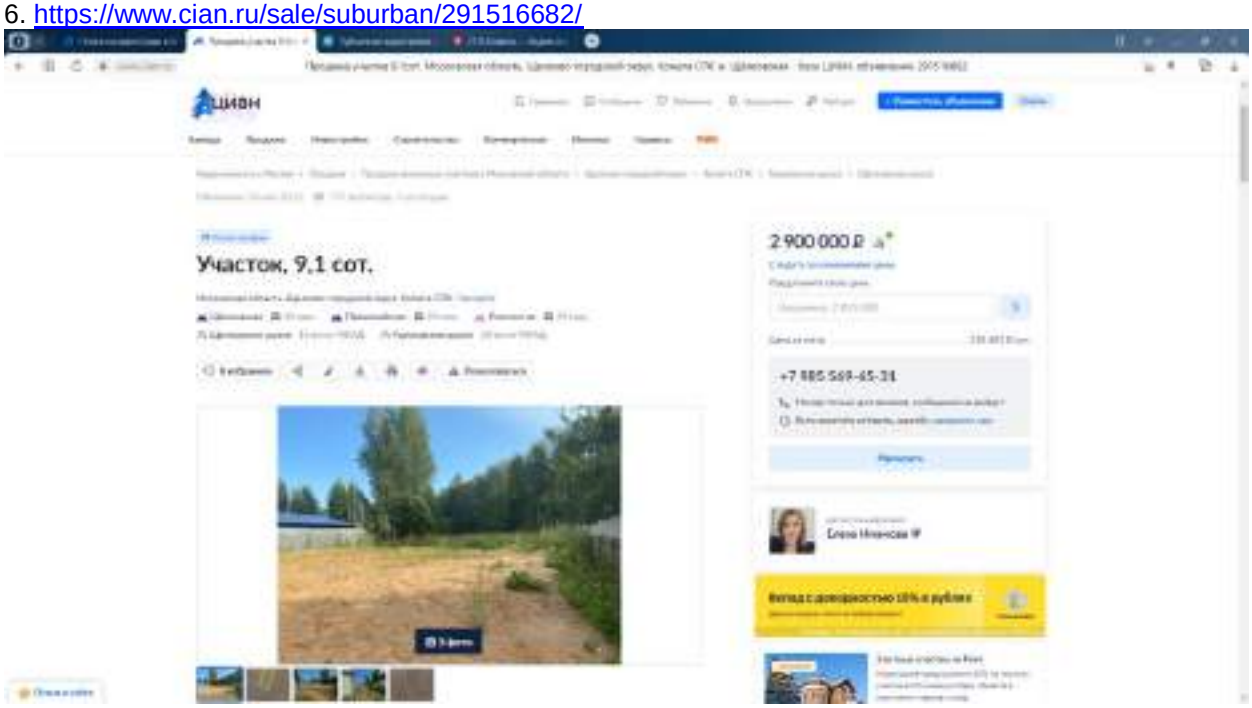


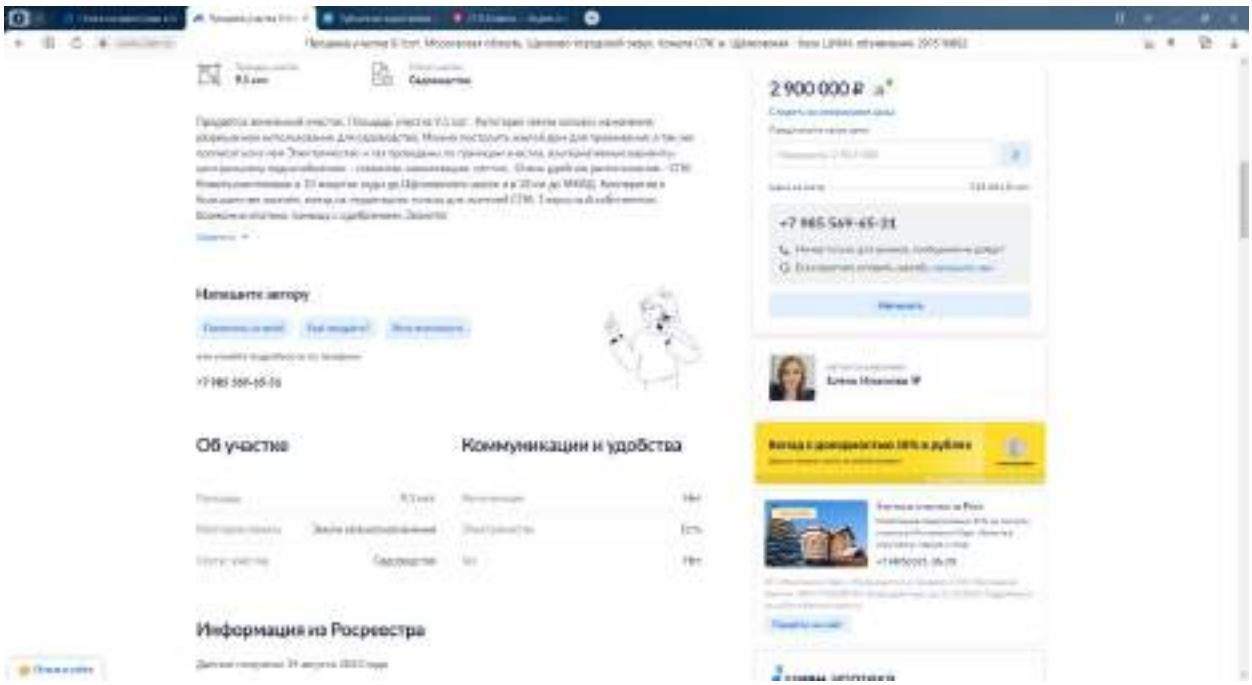


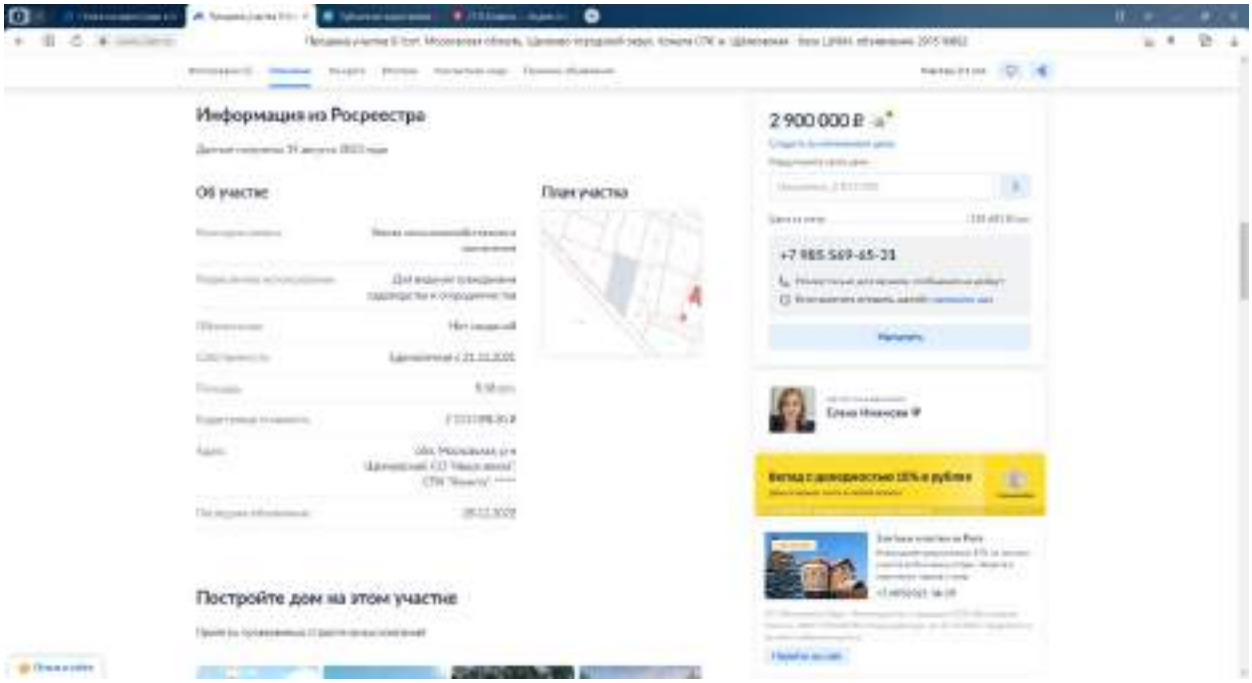
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.887121492758034,37.96132996656171/17/@5w3tlwcnh?text=50%3A14%3A0040118%3A1165&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1165



6. https://www.cian.ru/sale/suburban/291516682/

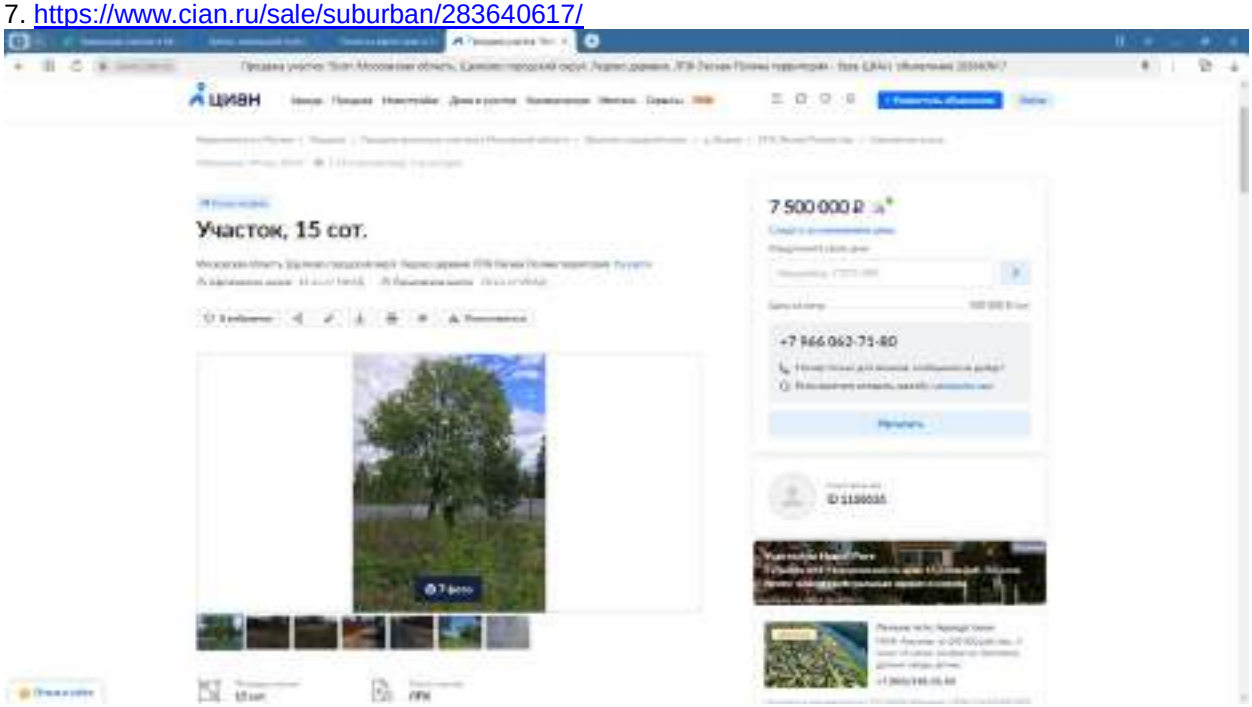


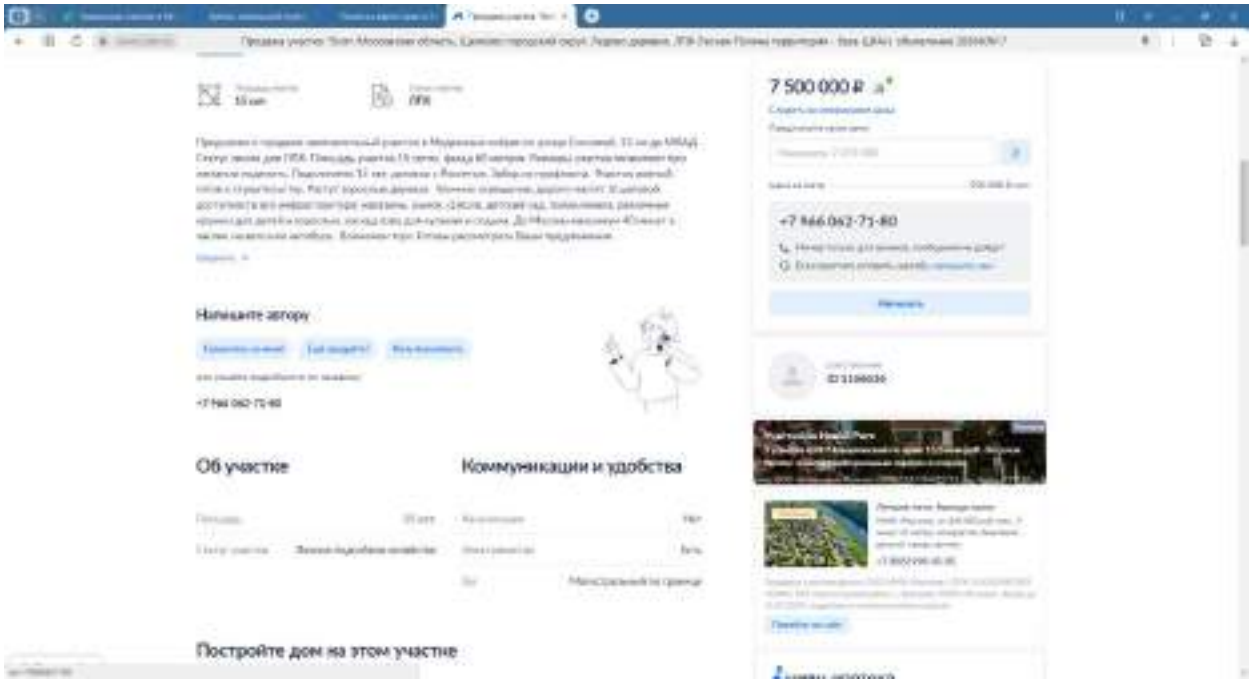




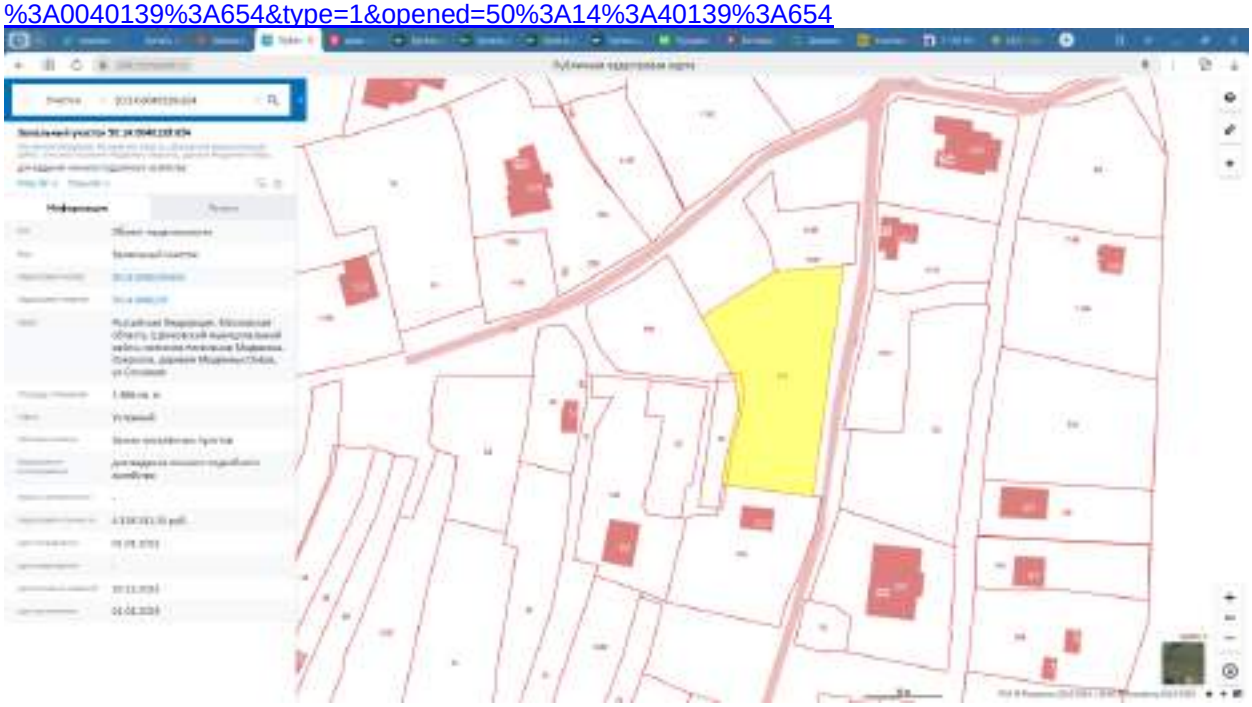
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87049489685874,37.95491601214202/19/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040130%3A311&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A311

7. https://www.cian.ru/sale/suburban/283640617/

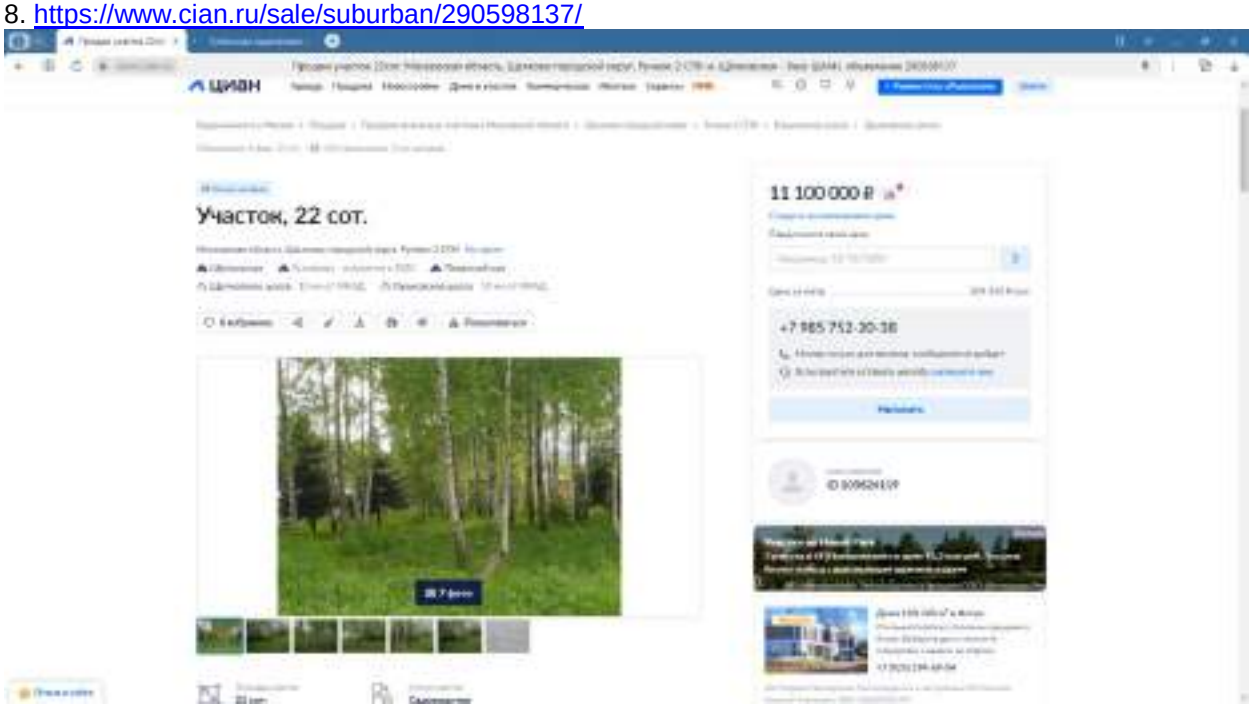


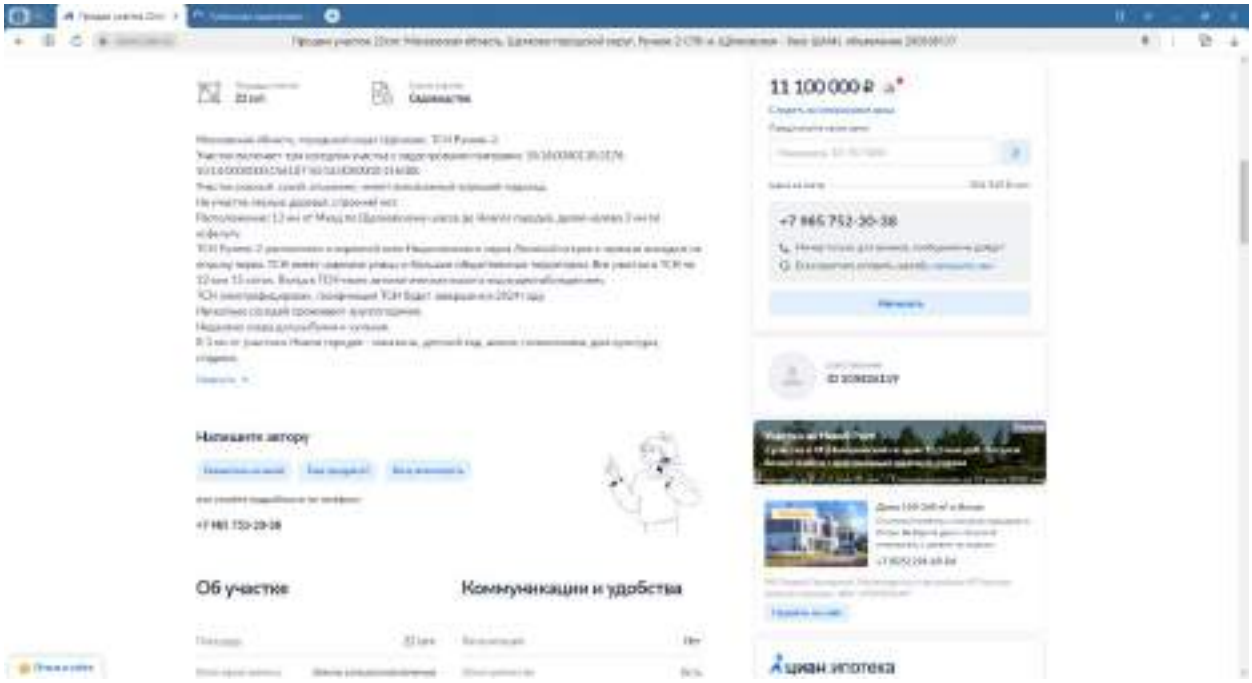


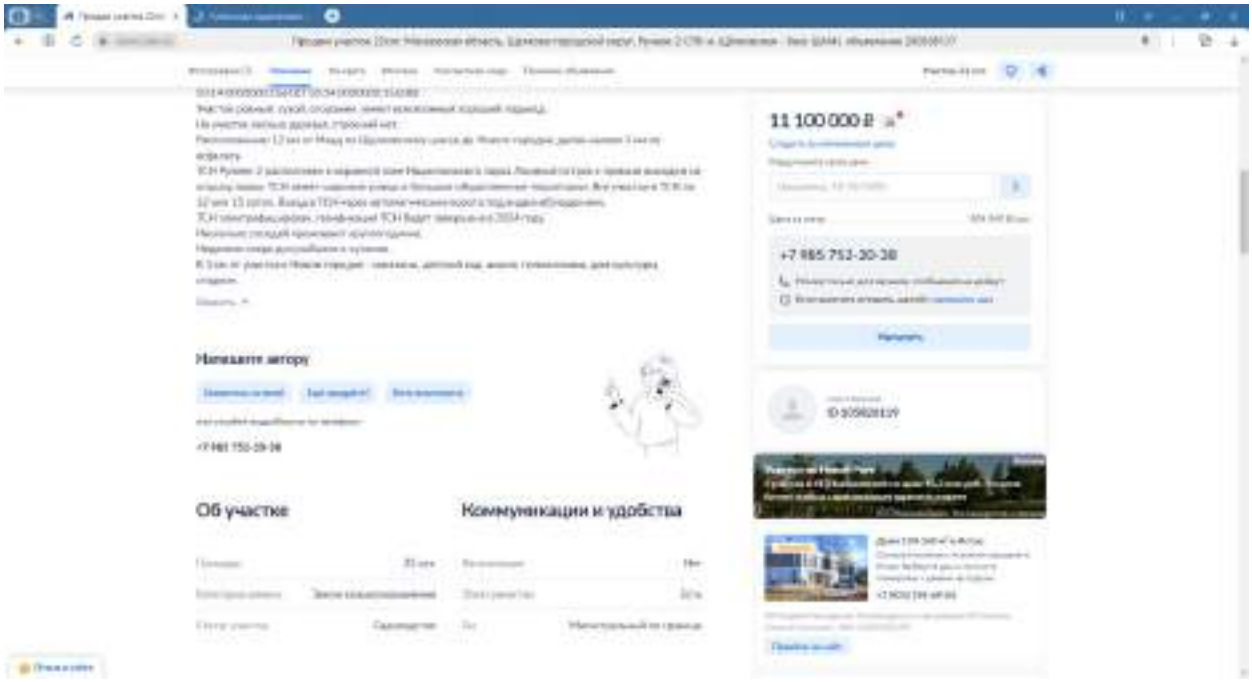
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8796337842956,37.99153494016703/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040139%3A654&type=1&opened=50%3A14%3A40139%3A654



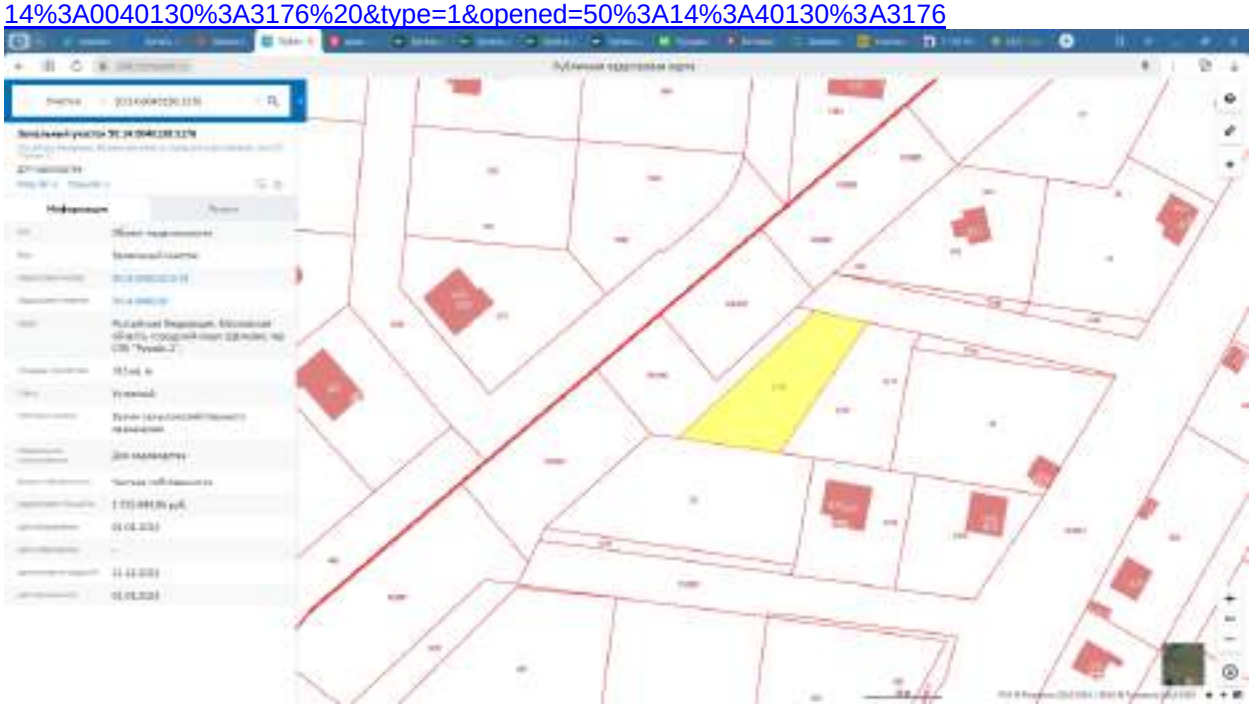
8. https://www.cian.ru/sale/suburban/290598137/



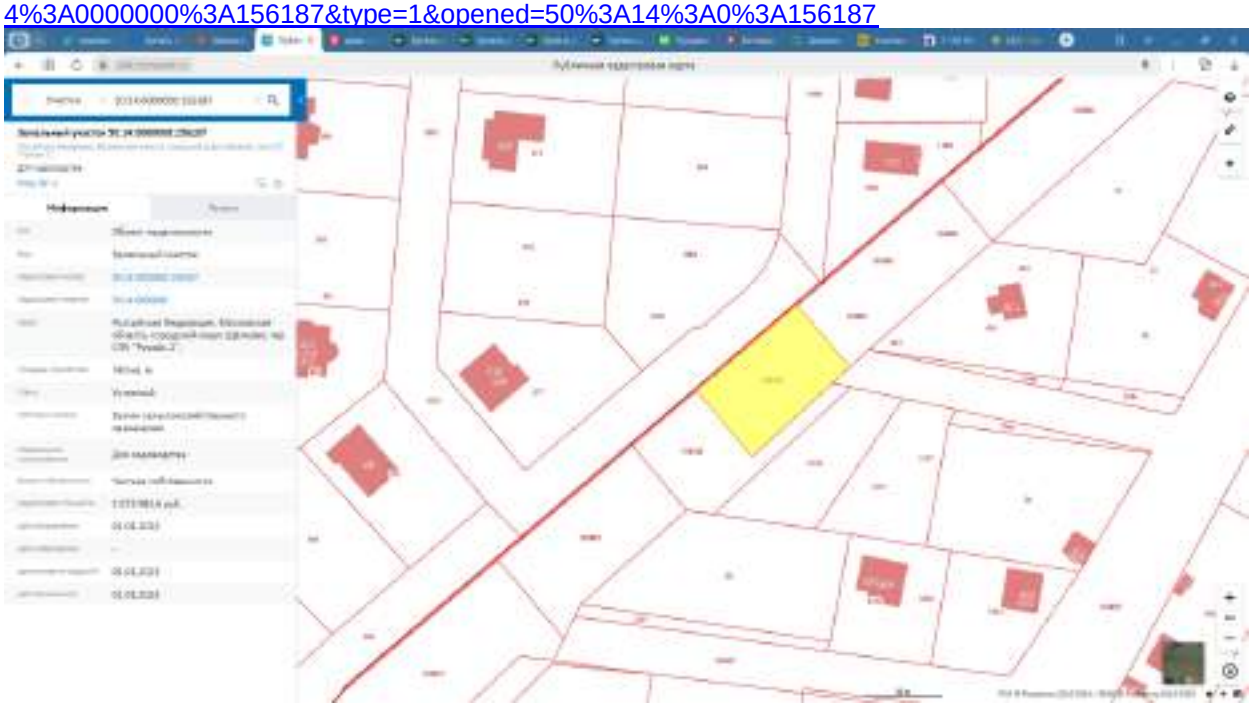




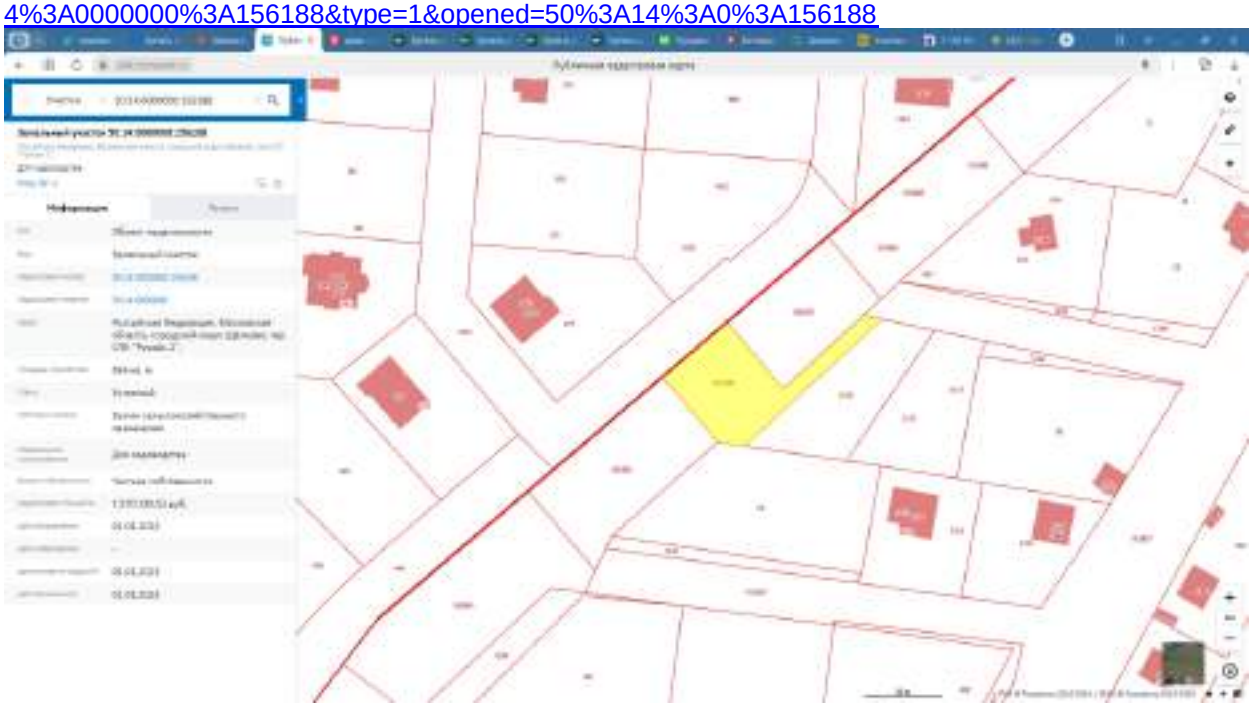
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877995015261725,37.95734242852463/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040130%3A3176%20&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A3176



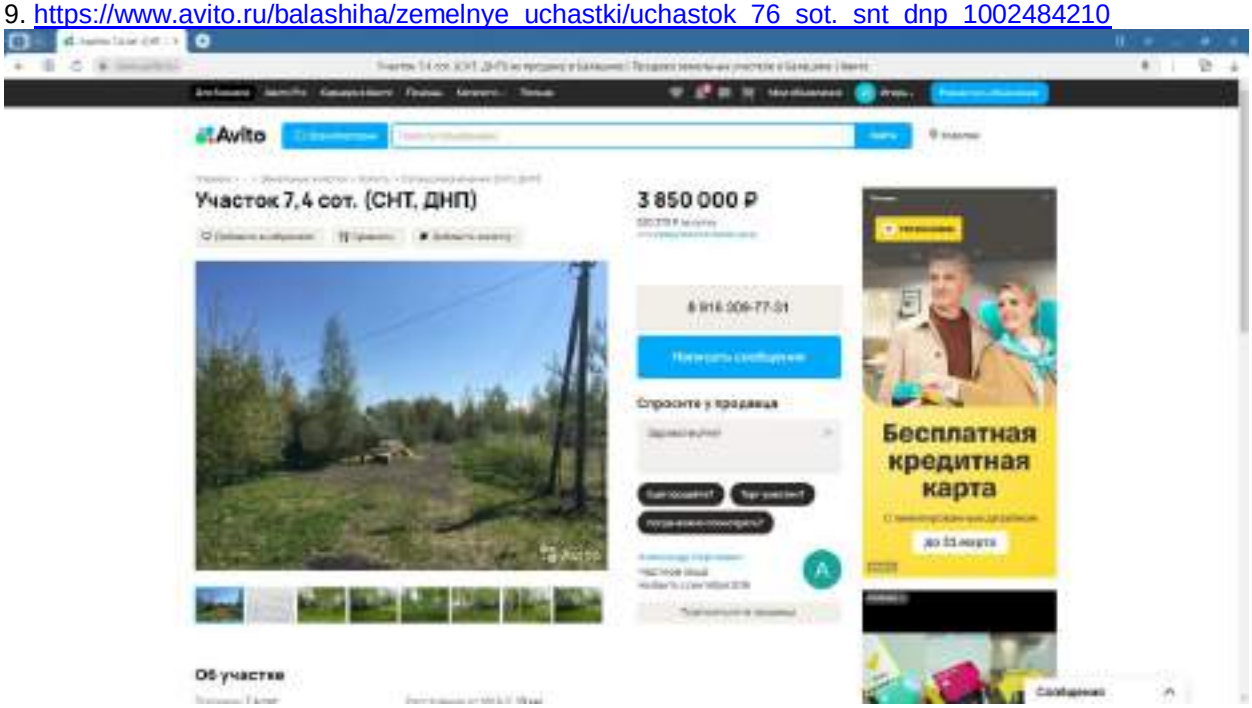
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87817357125285,37.95719605169508/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0000000%3A156187&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A156187

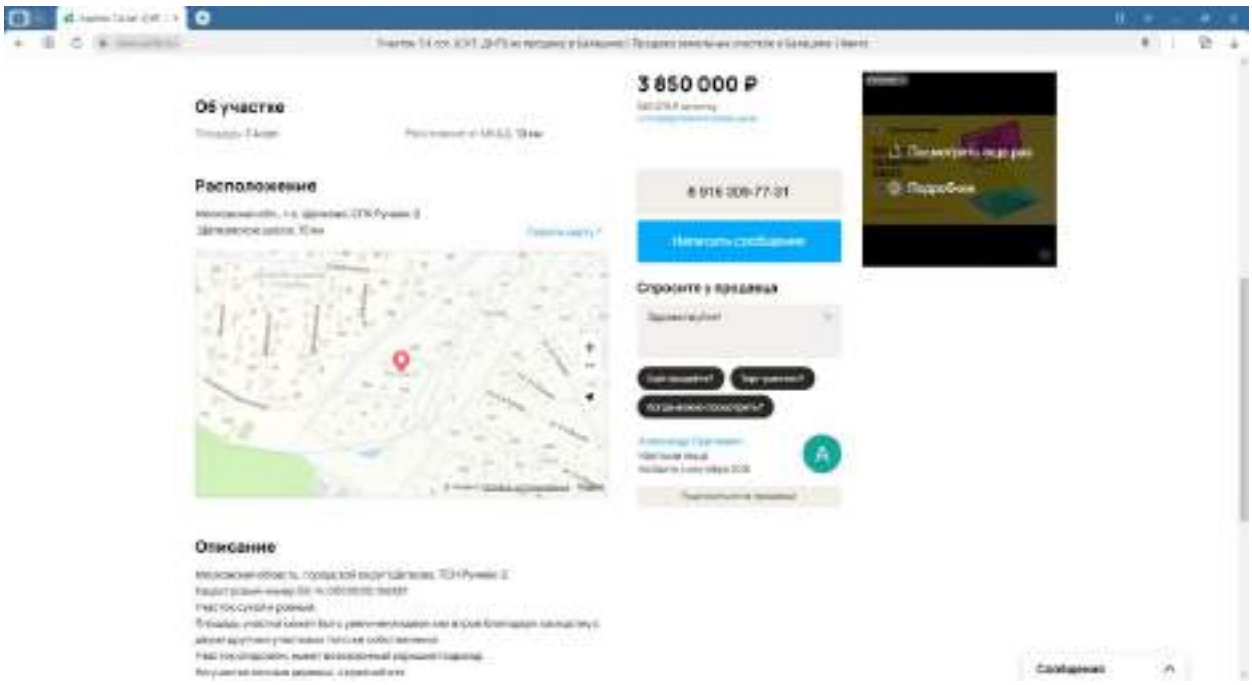


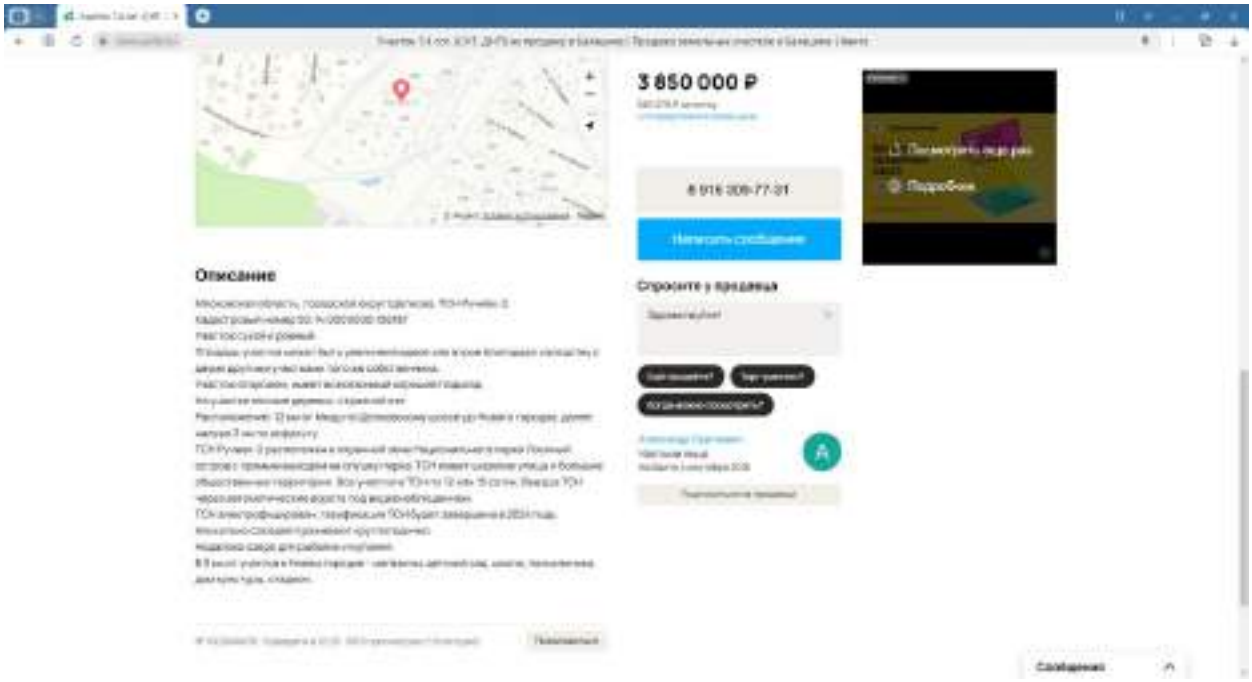
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87801689779248,37.95706556837319/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0000000%3A156188&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A156188



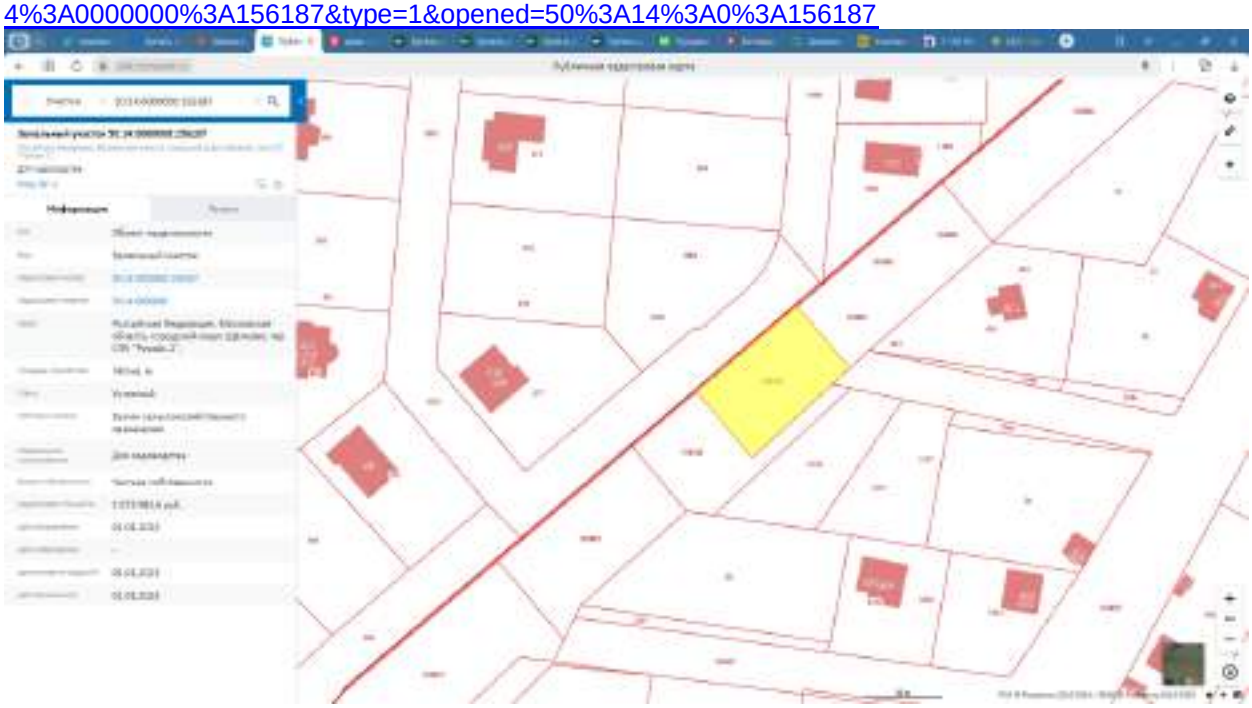
9. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210



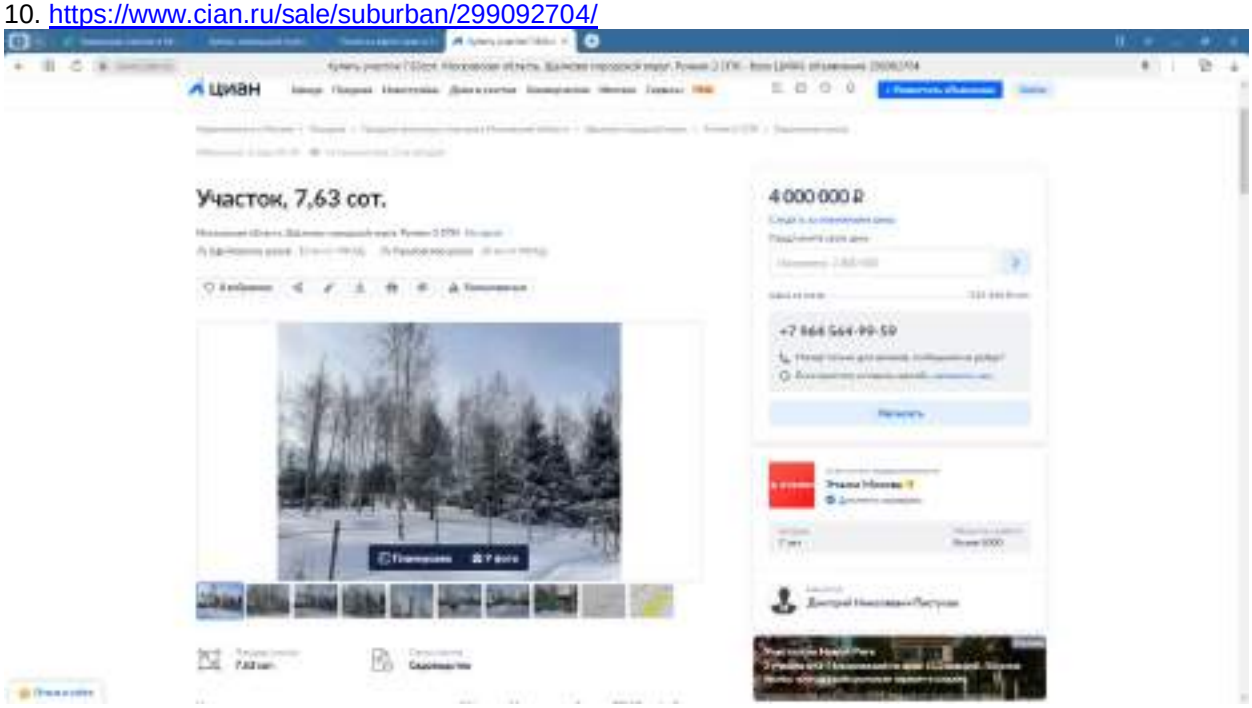


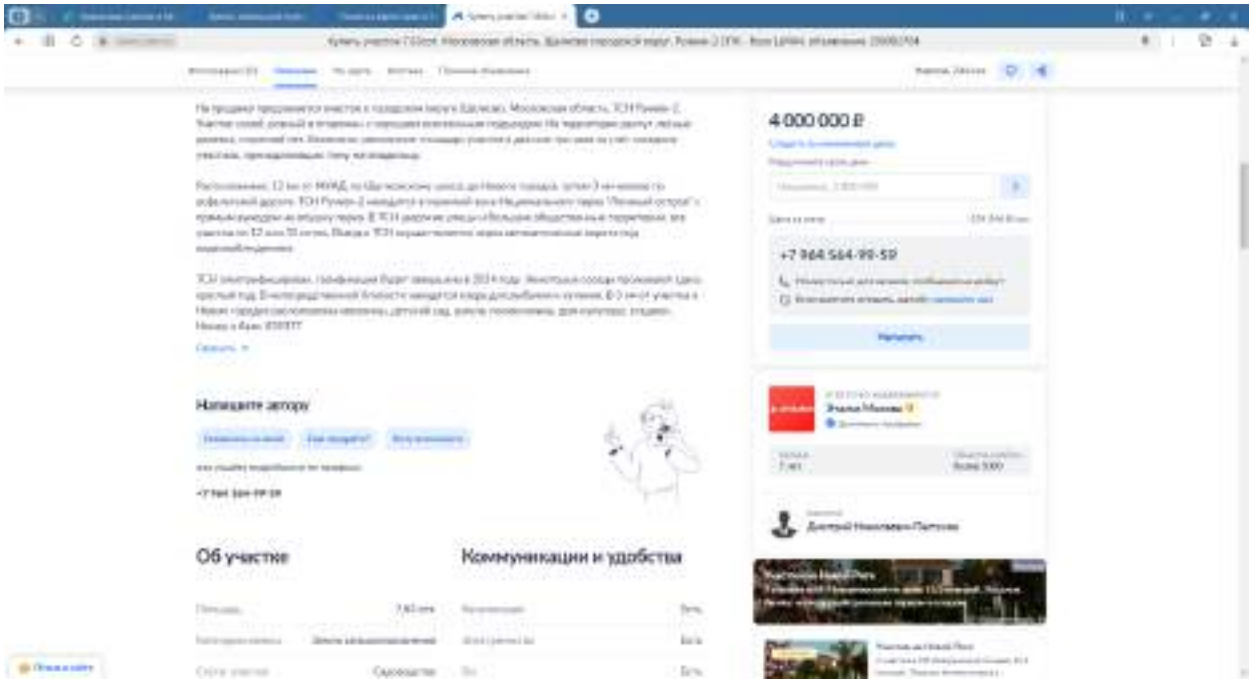


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87817357125285,37.95719605169508/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0000000%3A156187&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A156187



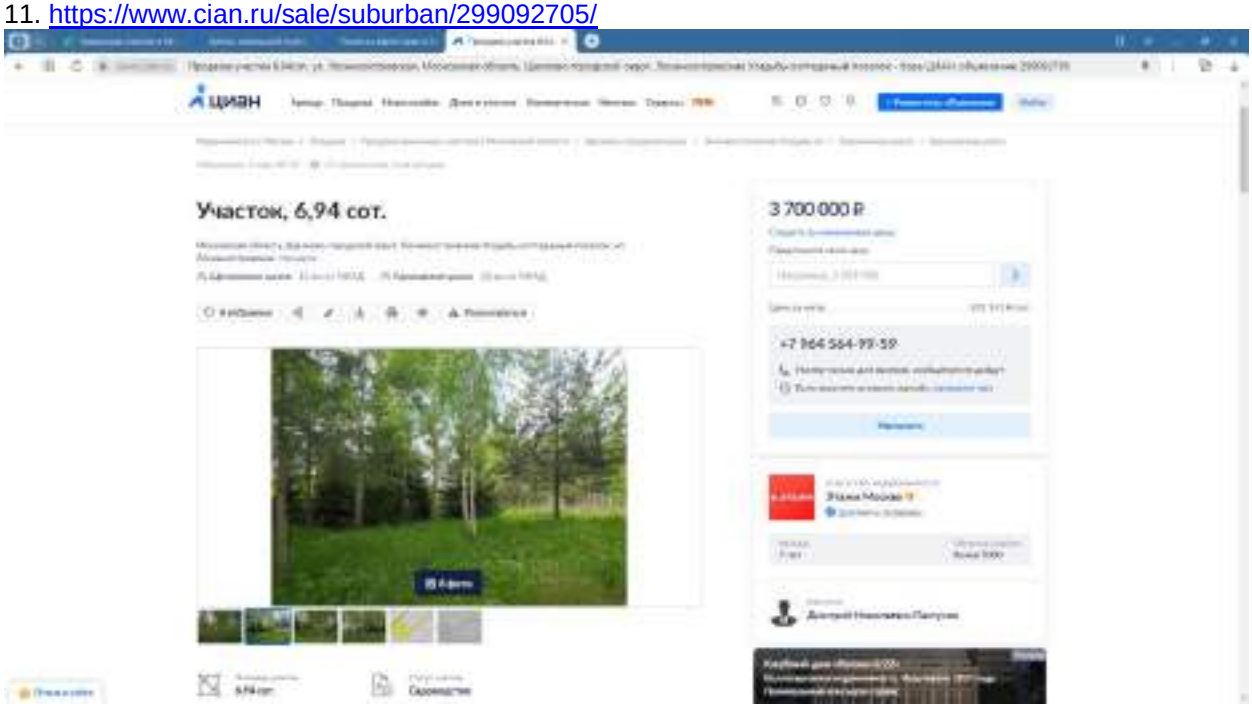
10. https://www.cian.ru/sale/suburban/299092704/

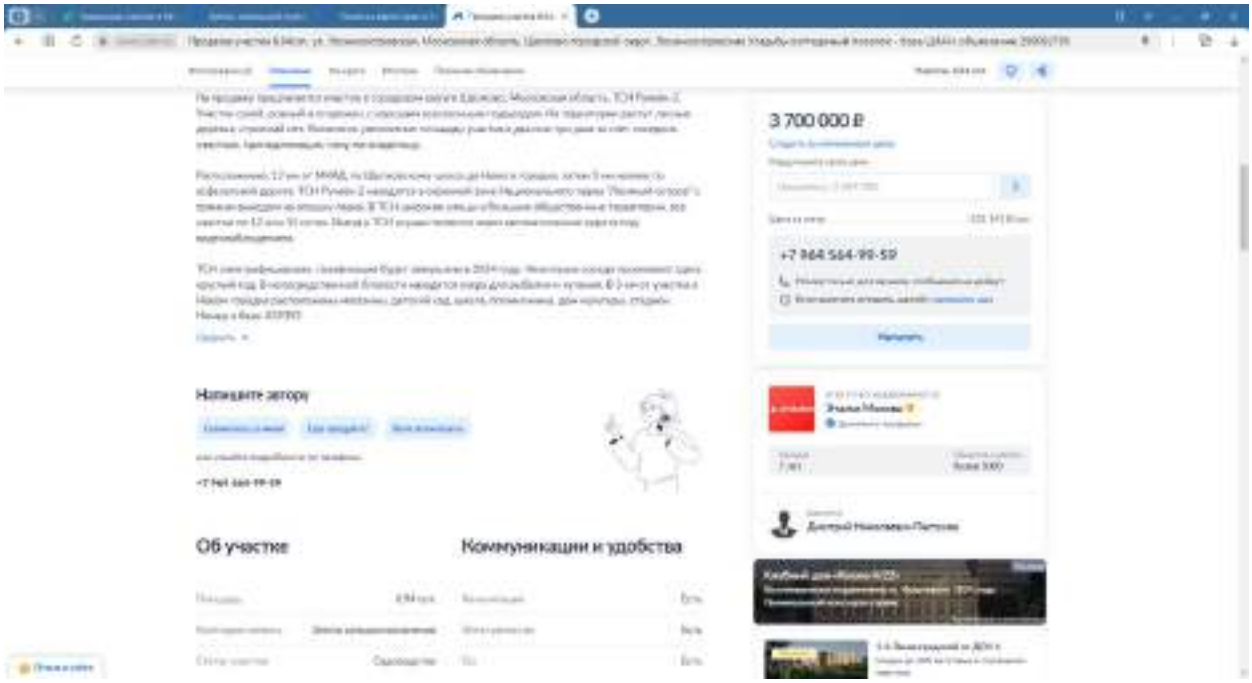




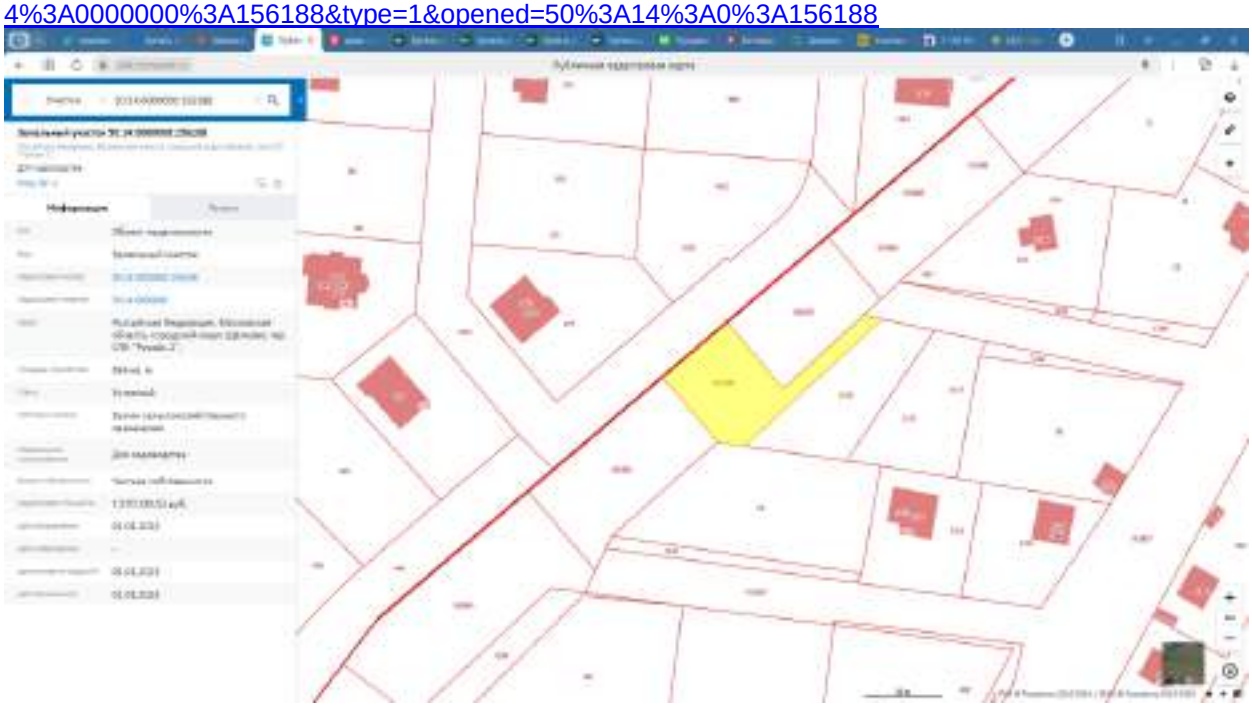
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877995015261725,37.95734242852463/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040130%3A3176%20&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A3176

11. https://www.cian.ru/sale/suburban/299092705/

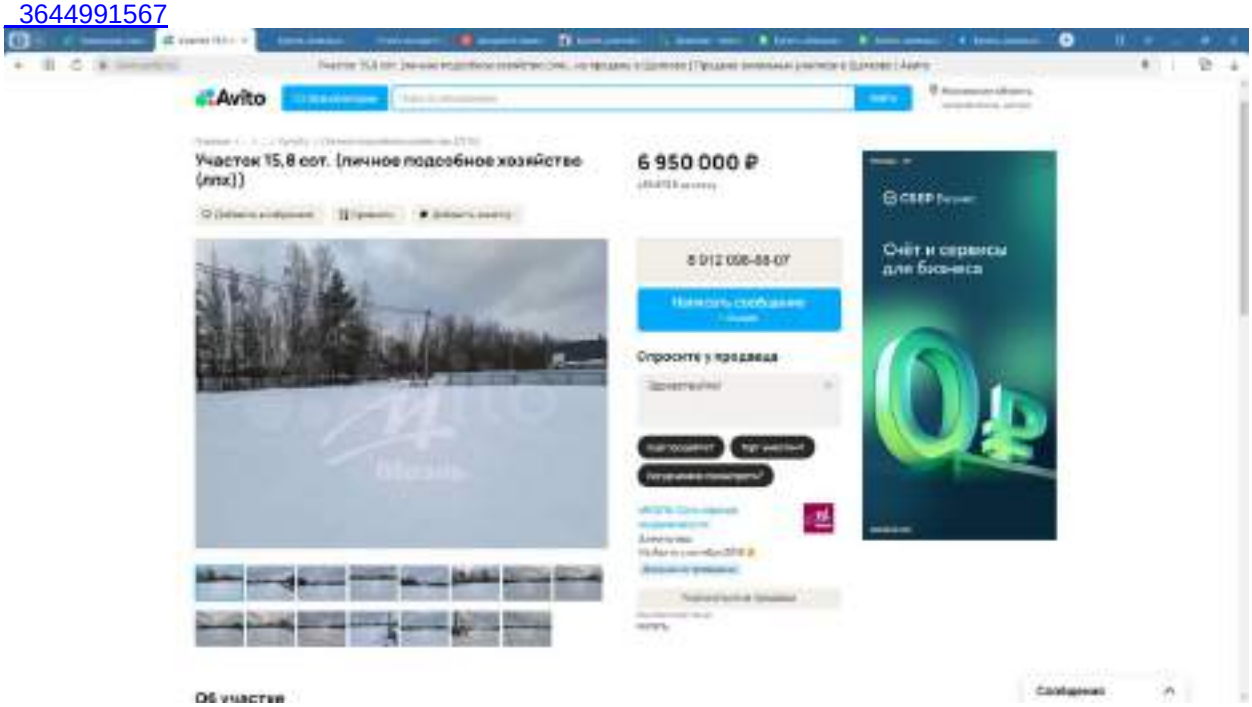


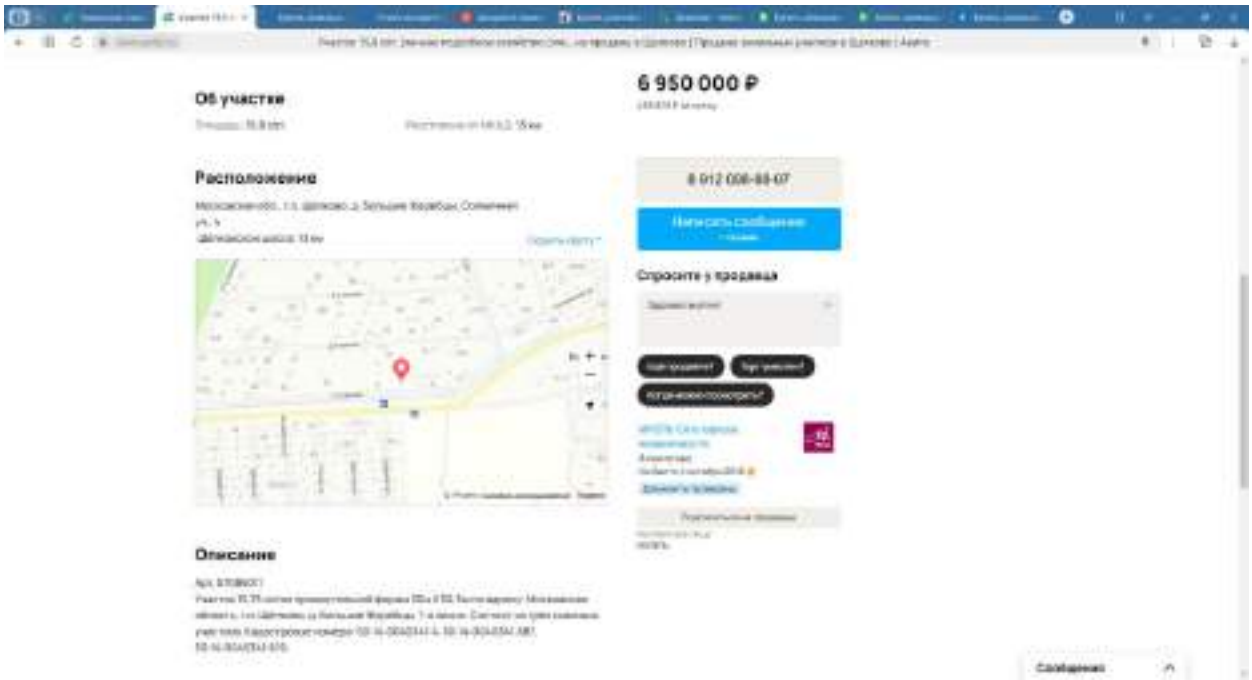


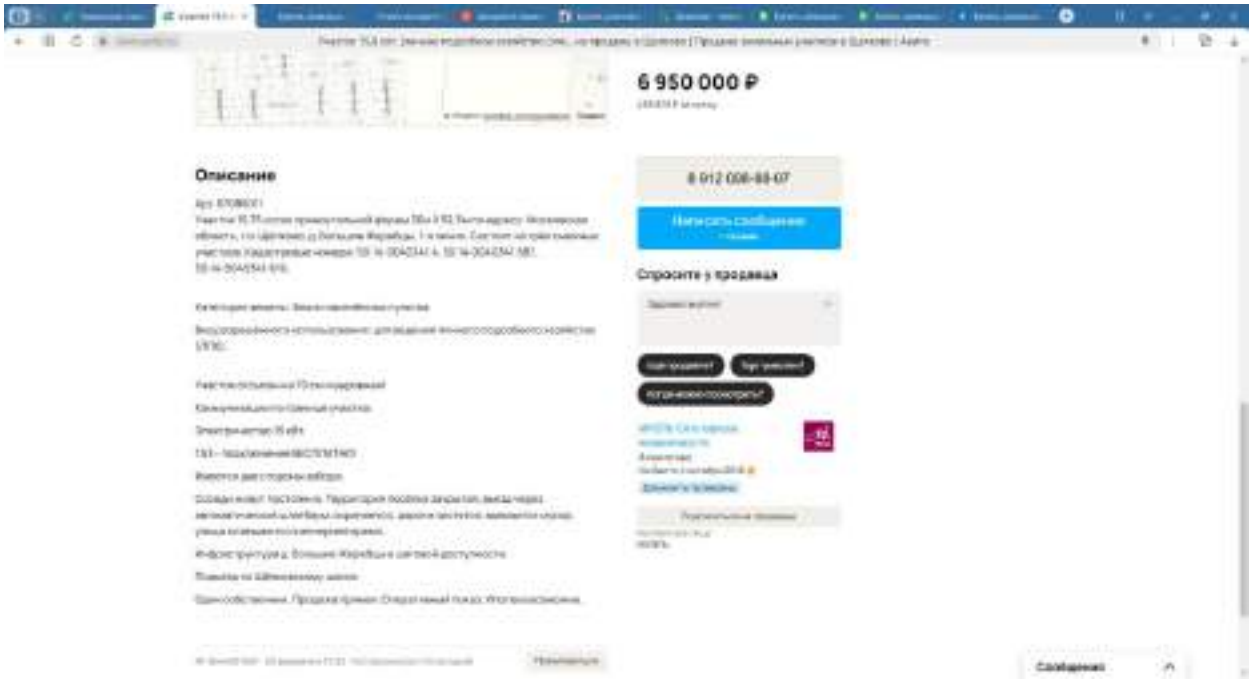
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87801689779248,37.95706556837319/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0000000%3A156188&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A156188



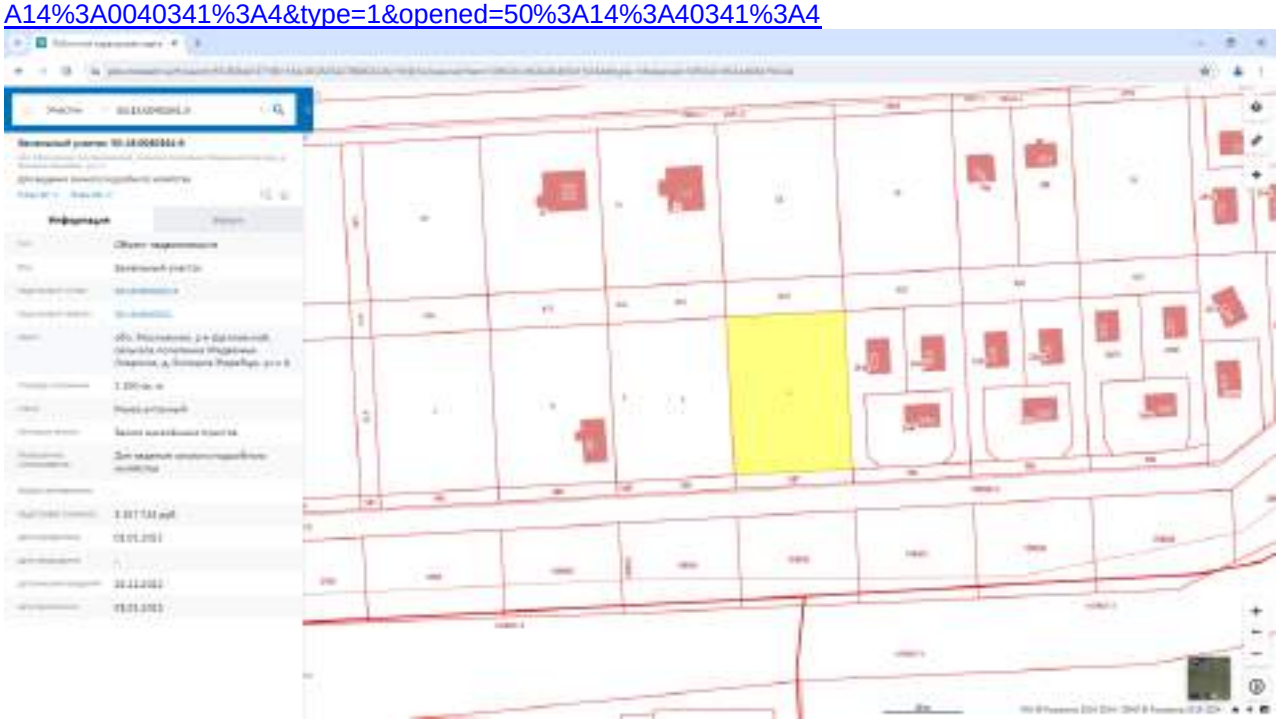
12.
https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_158_sot._lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_3644991567



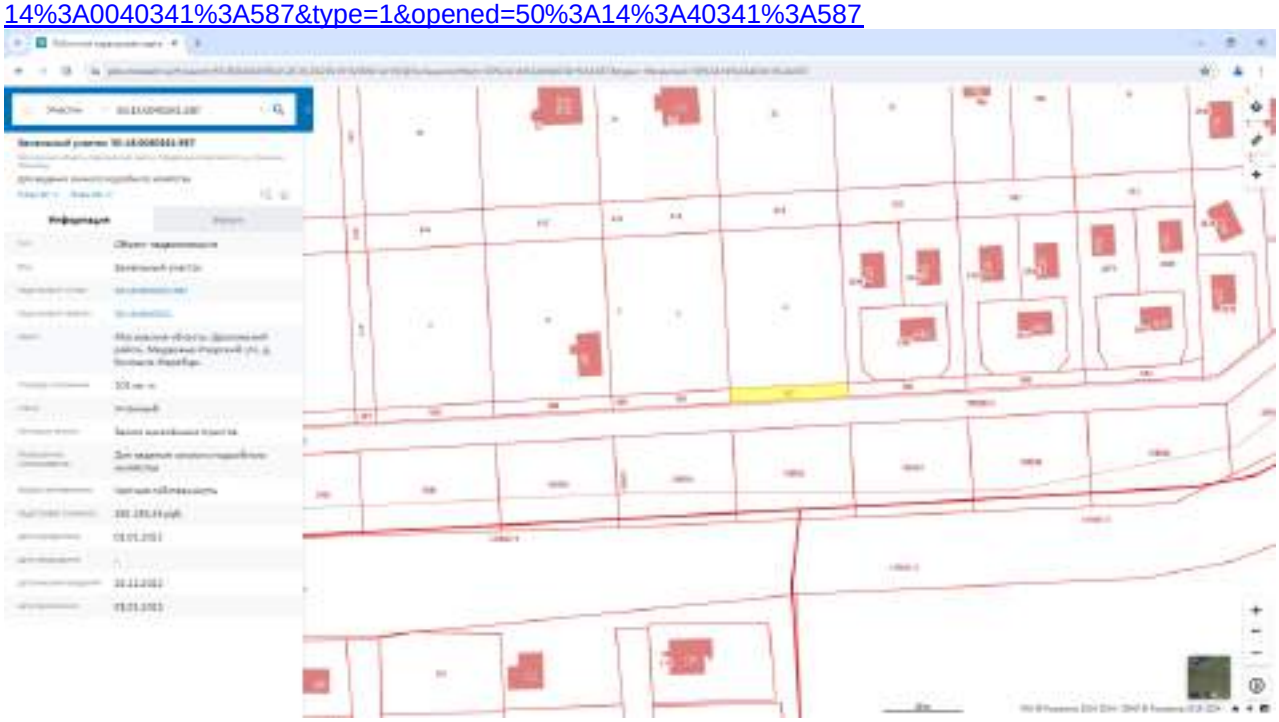




https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.860441371861164,38.032542786803226/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040341%3A4&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A4

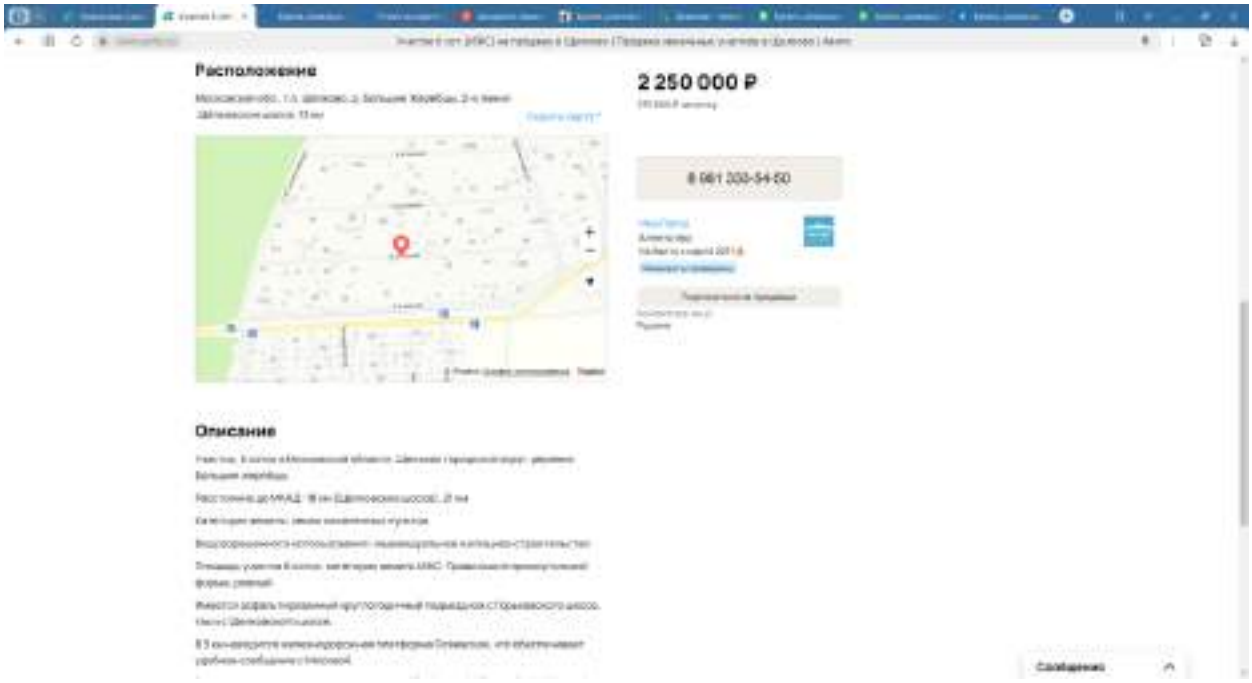


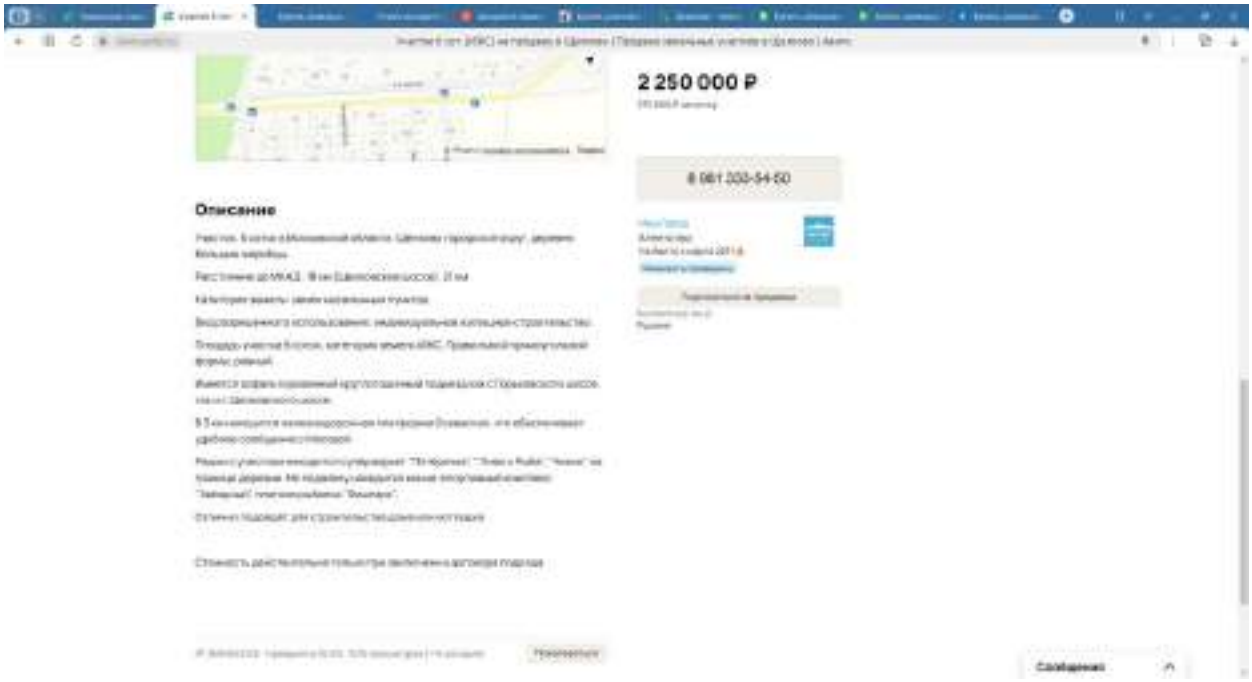
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86024626954128,38.032561816338614/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040341%3A587&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A587



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86066107403685,38.032521477243705/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040341%3A619&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A619

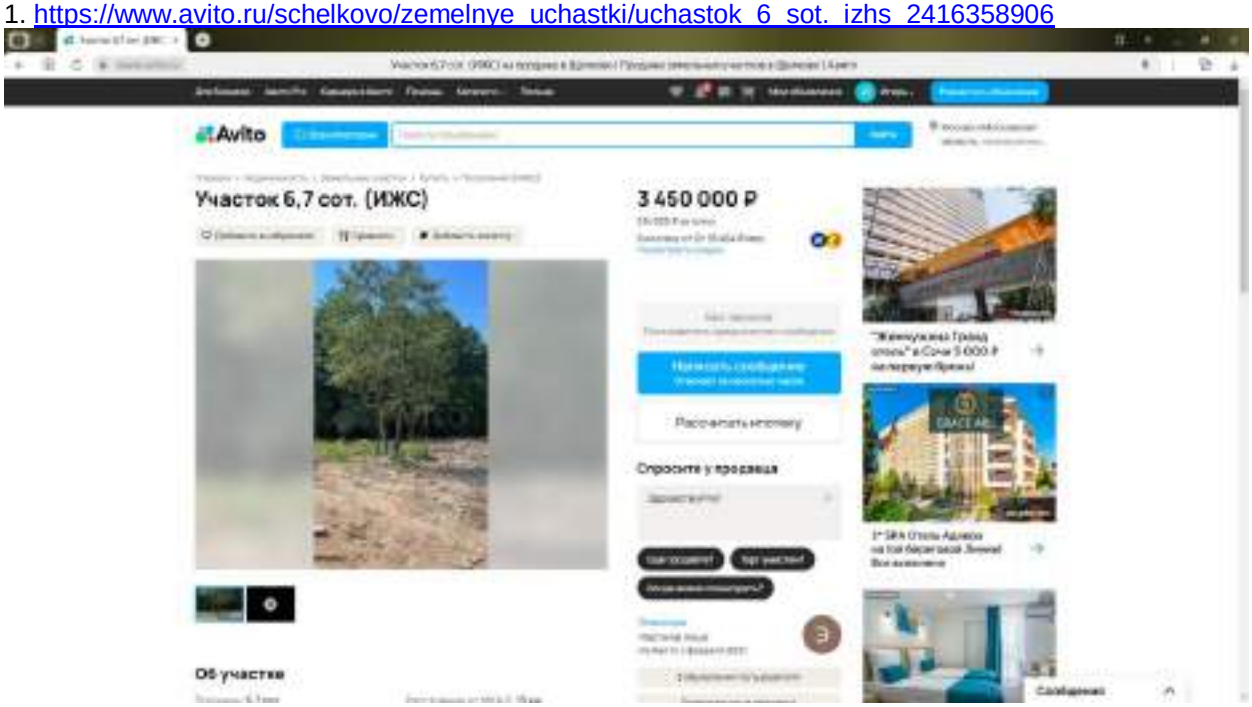
13. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_3694653128

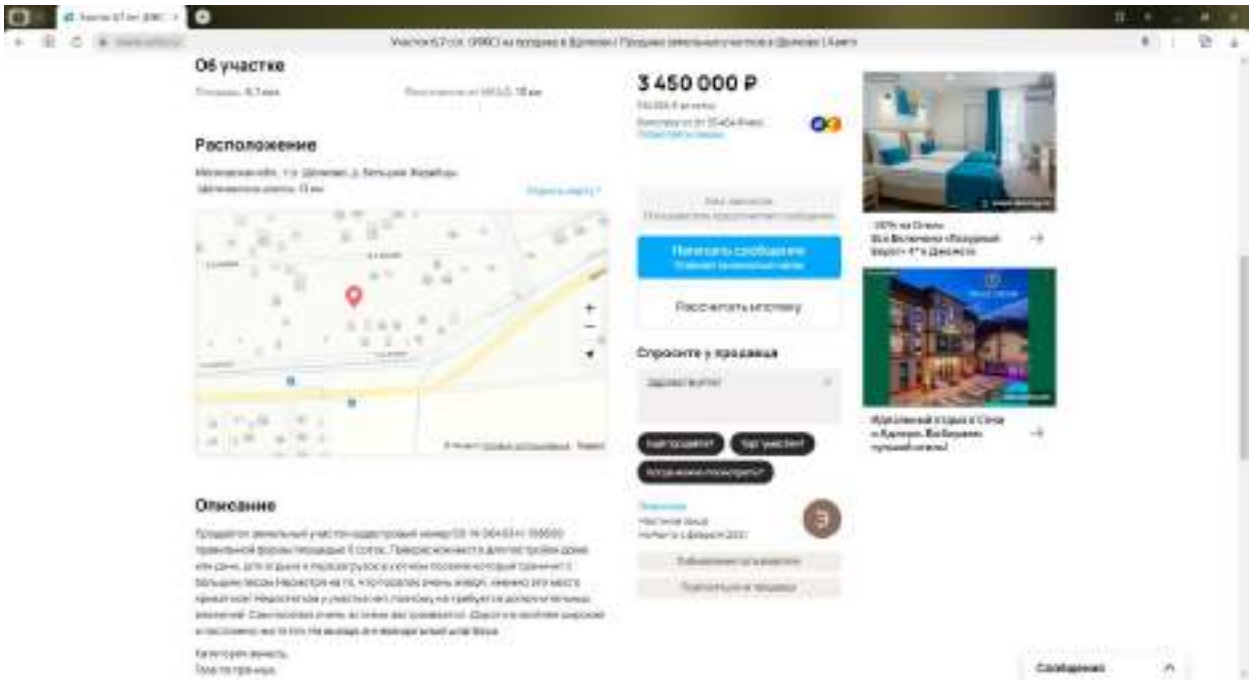


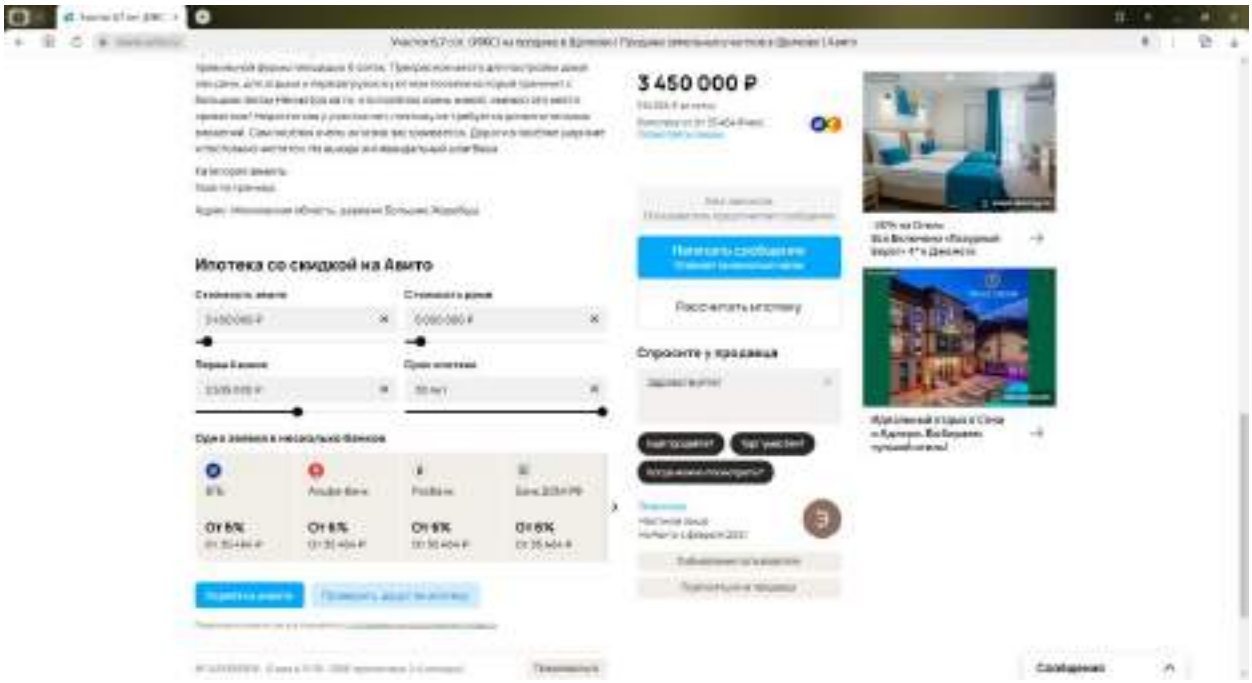

2 250 000 ₽
8 961 203-54-50
Описание

Оферты, опубликованные по состоянию на 2 кв. 2024 г.

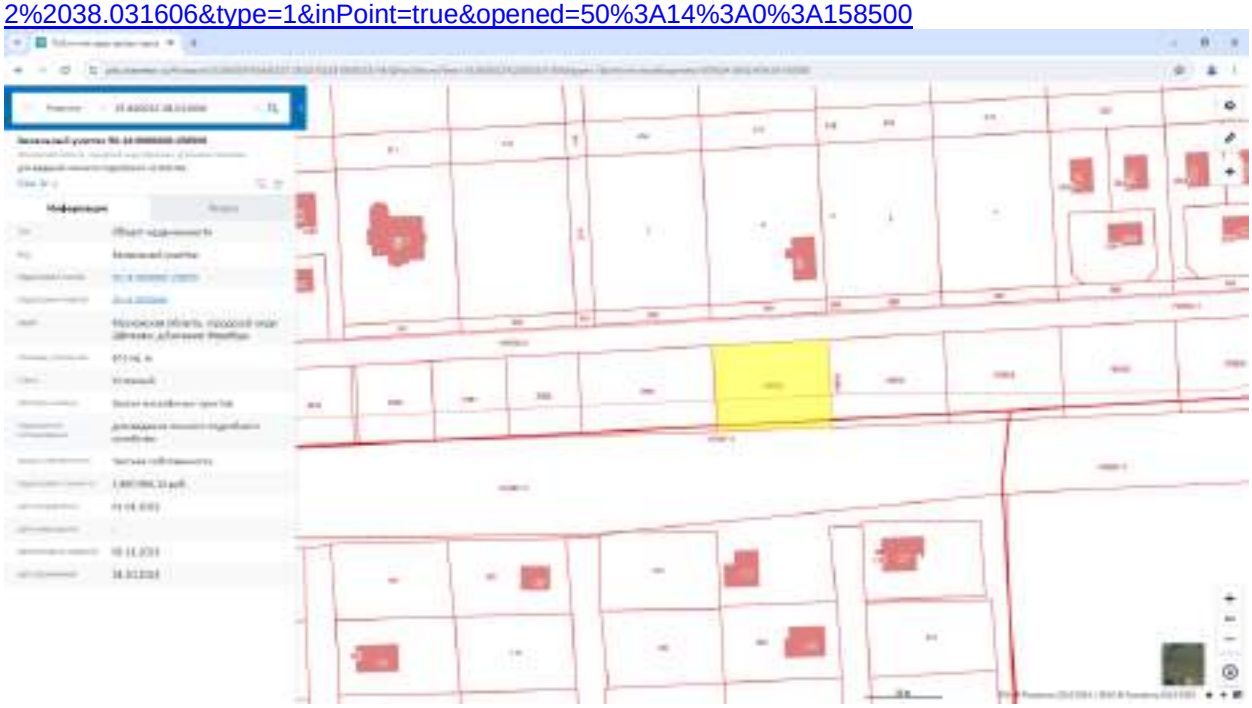
1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2416358906



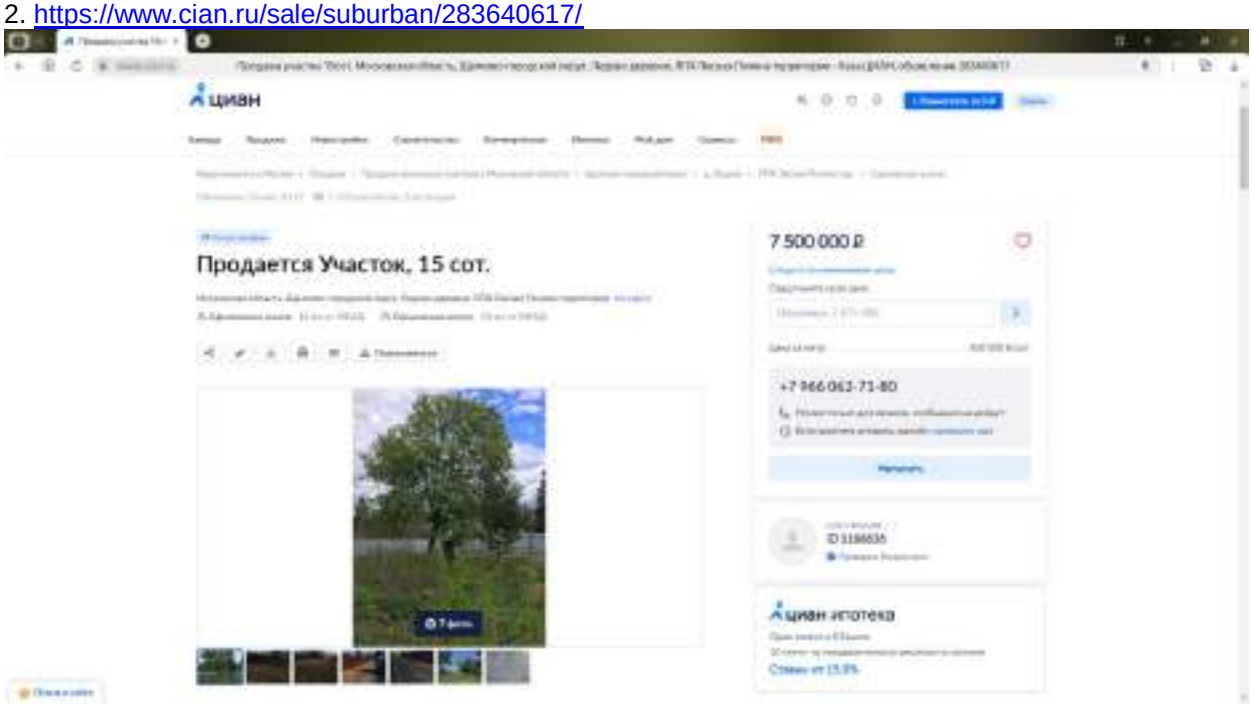


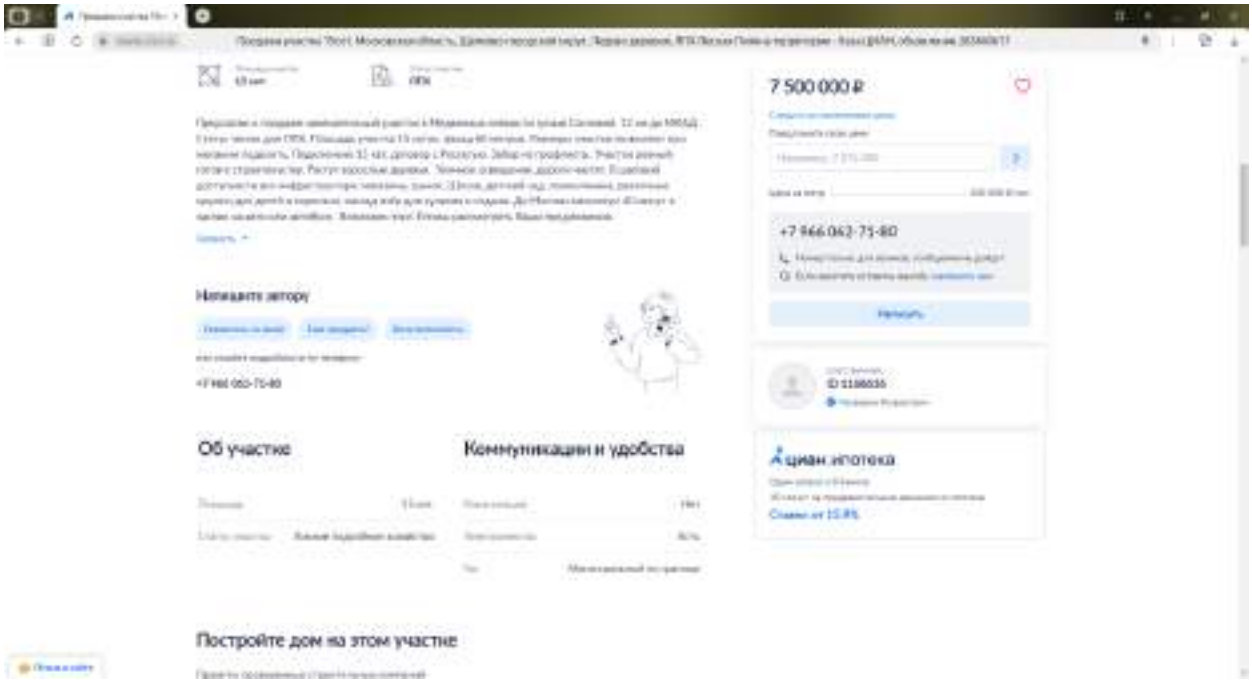


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86003916440237,38.03162241808523/19/@5w3tlwcnx?text=55.860032%2038.031606&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A0%3A158500

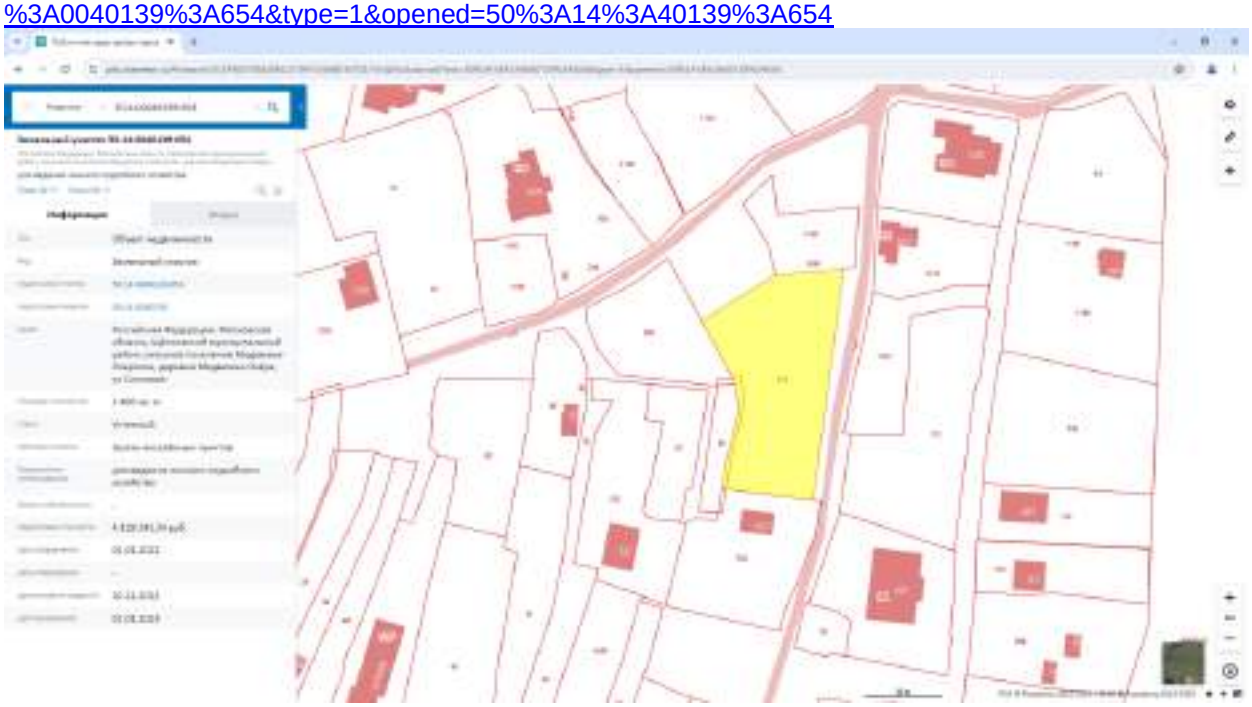


2. https://www.cian.ru/sale/suburban/283640617/

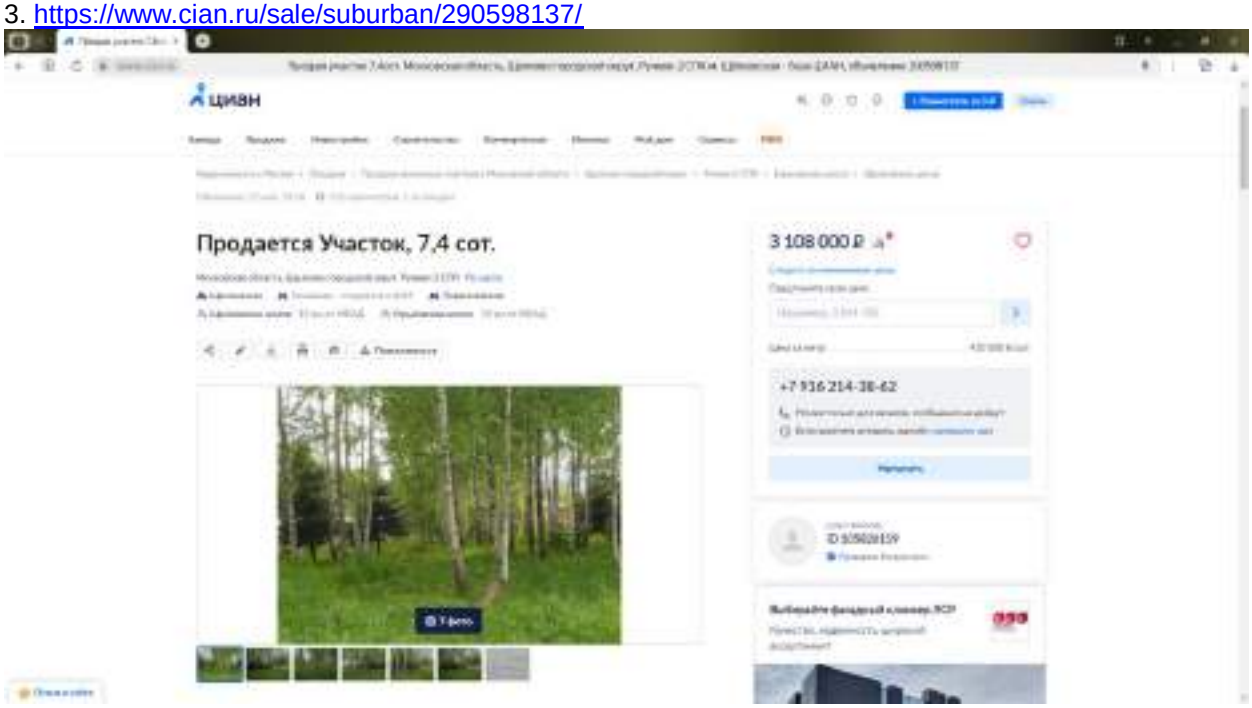


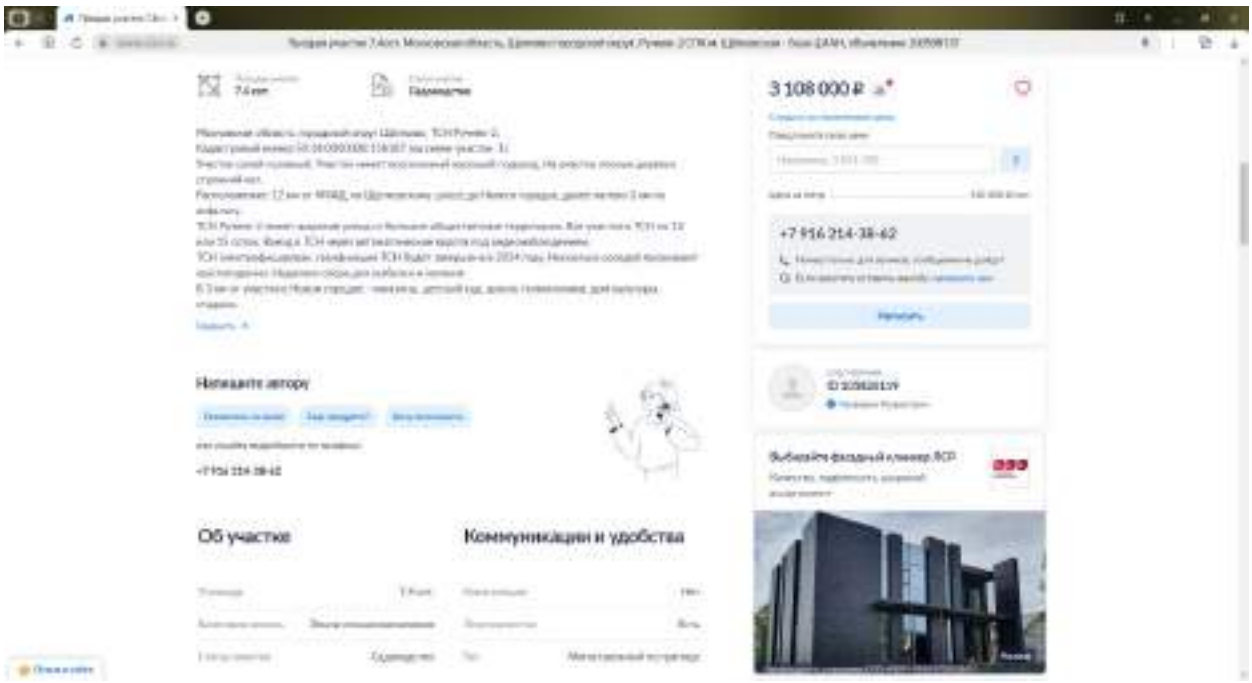


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8796337842956,37.99153494016703/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040139%3A654&type=1&opened=50%3A14%3A40139%3A654

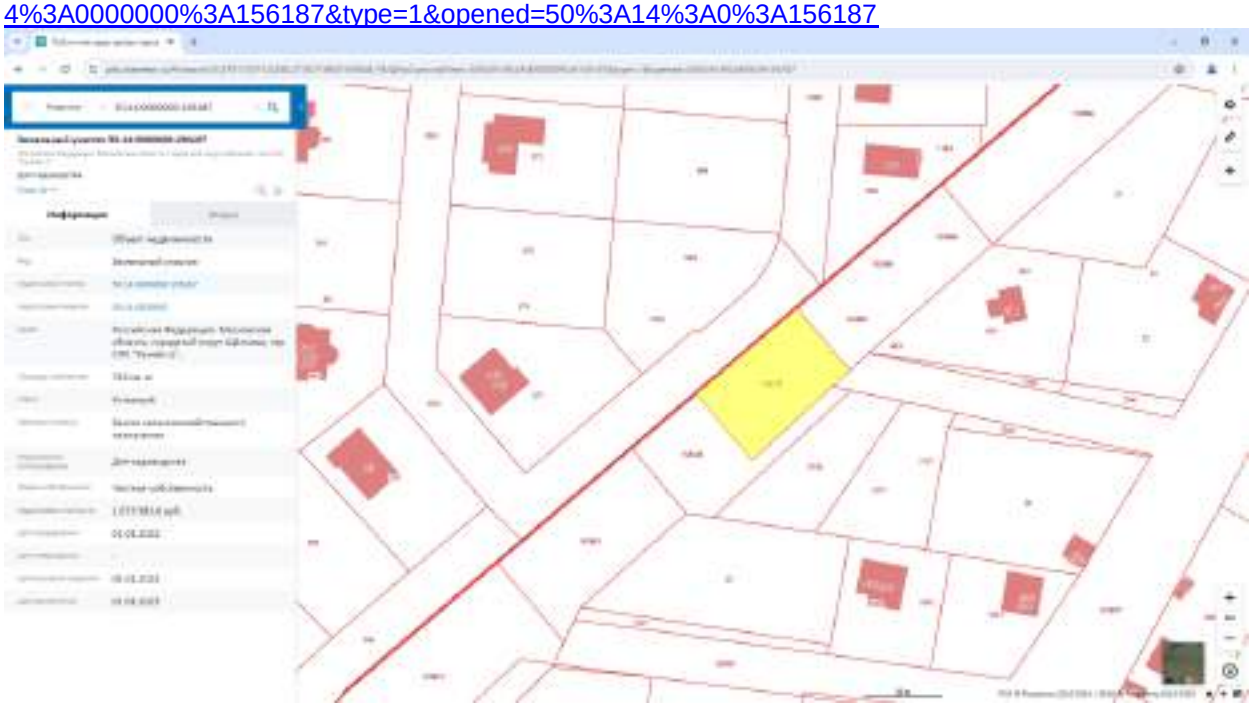


3. https://www.cian.ru/sale/suburban/290598137/

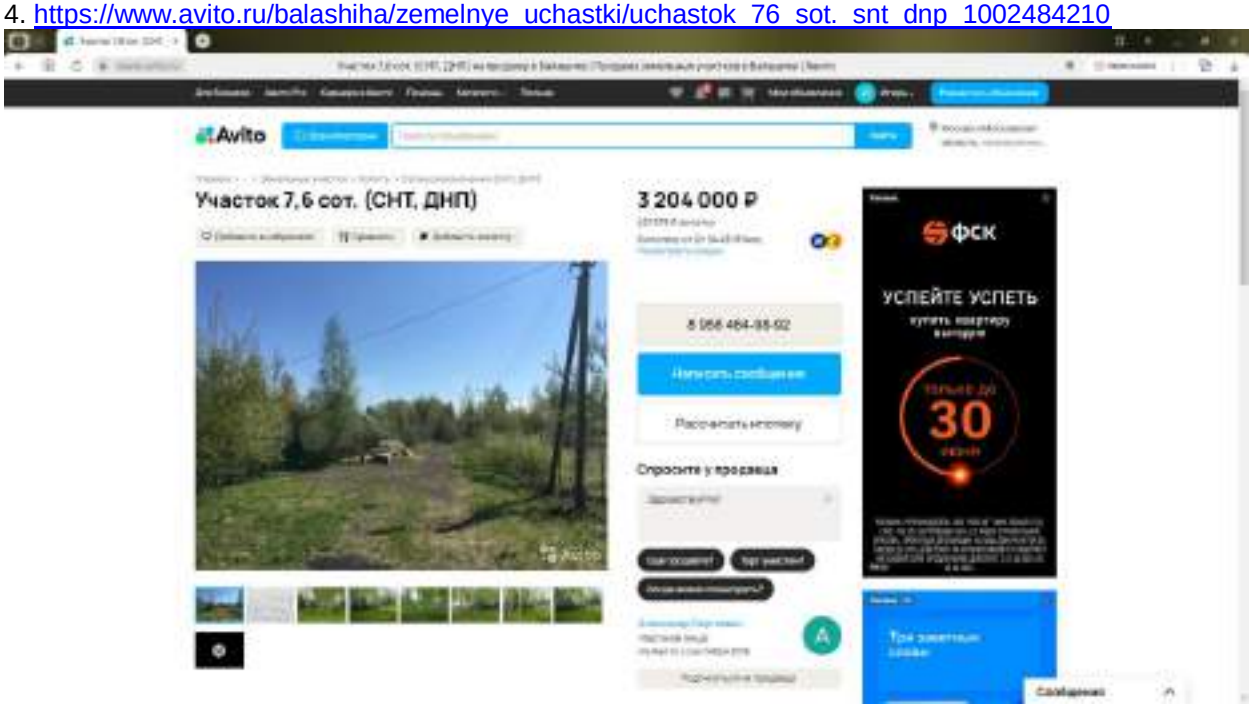


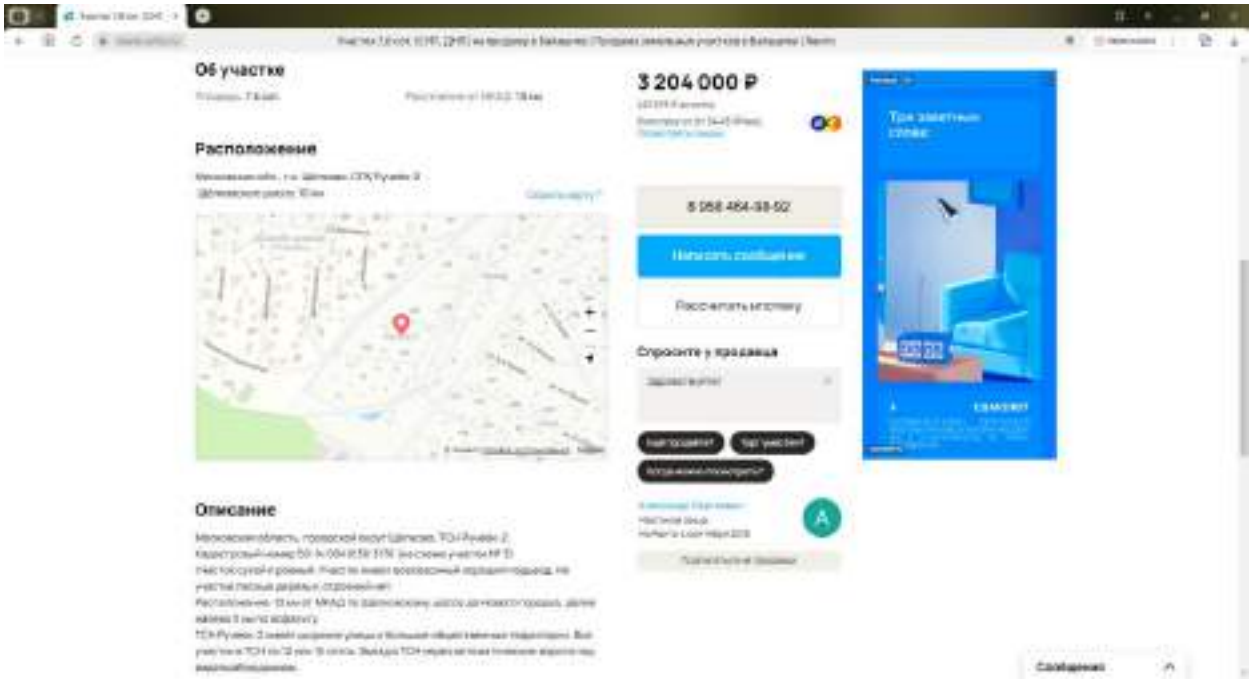


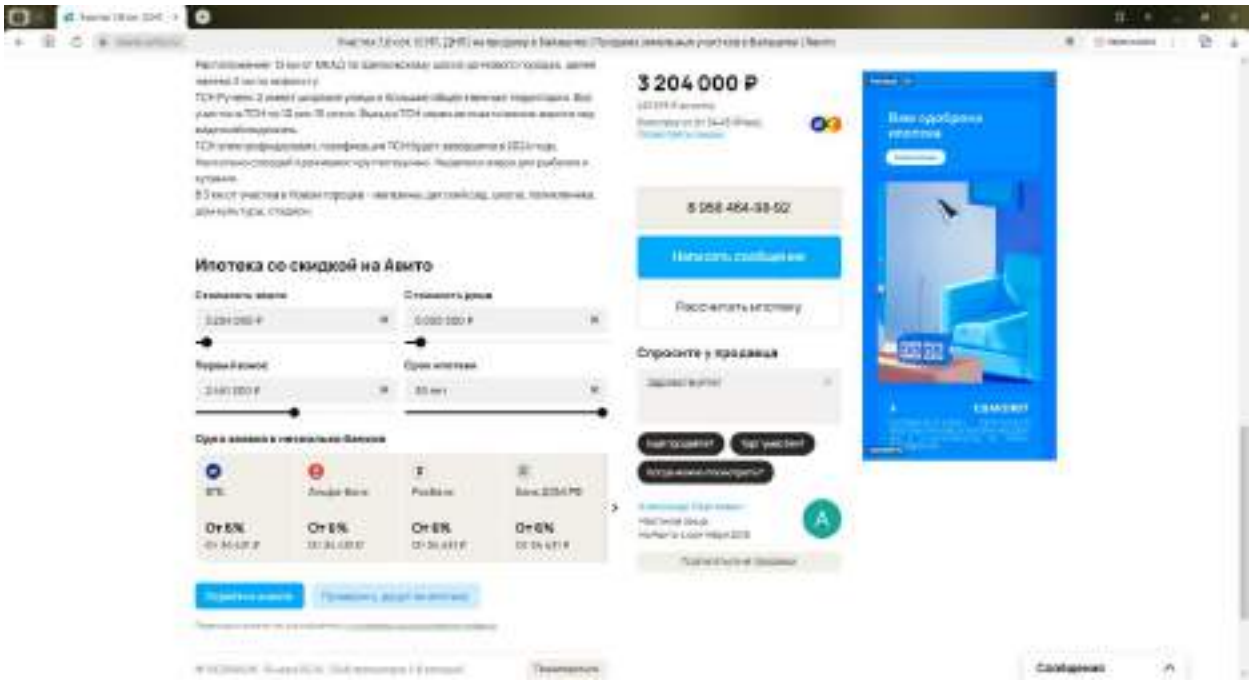
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87817357125285,37.95719605169508/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0000000%3A156187&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A156187



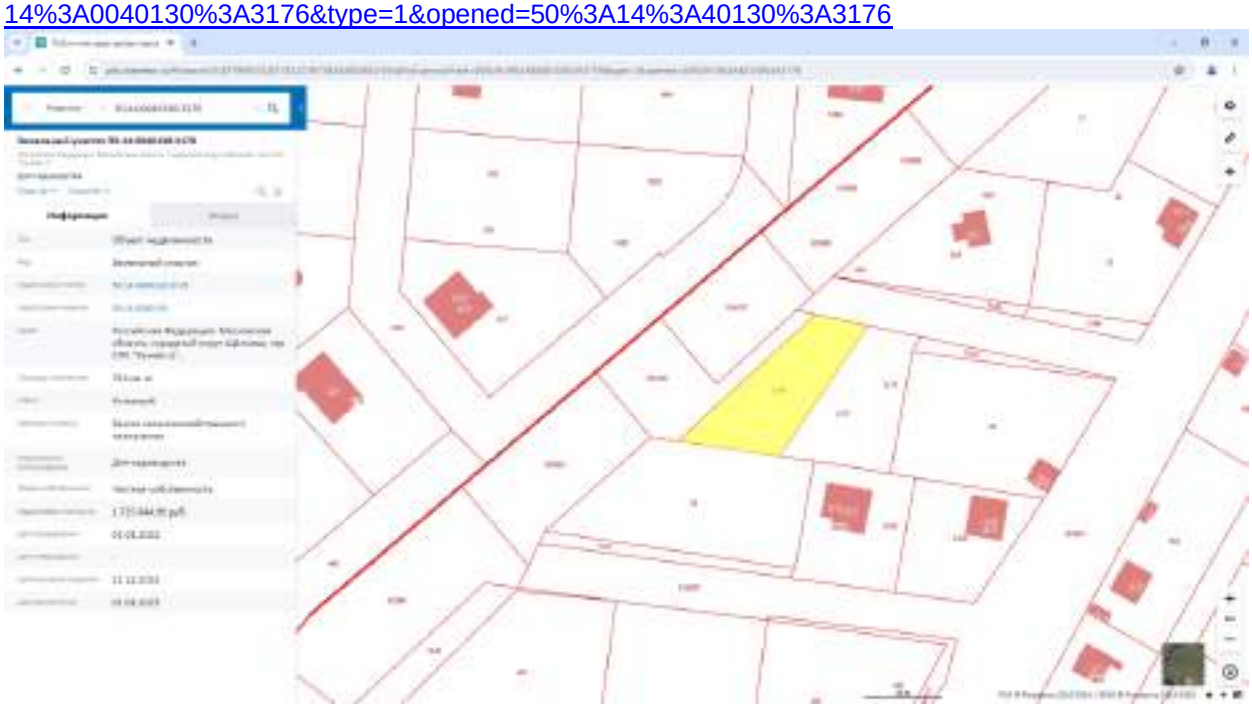
4. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210



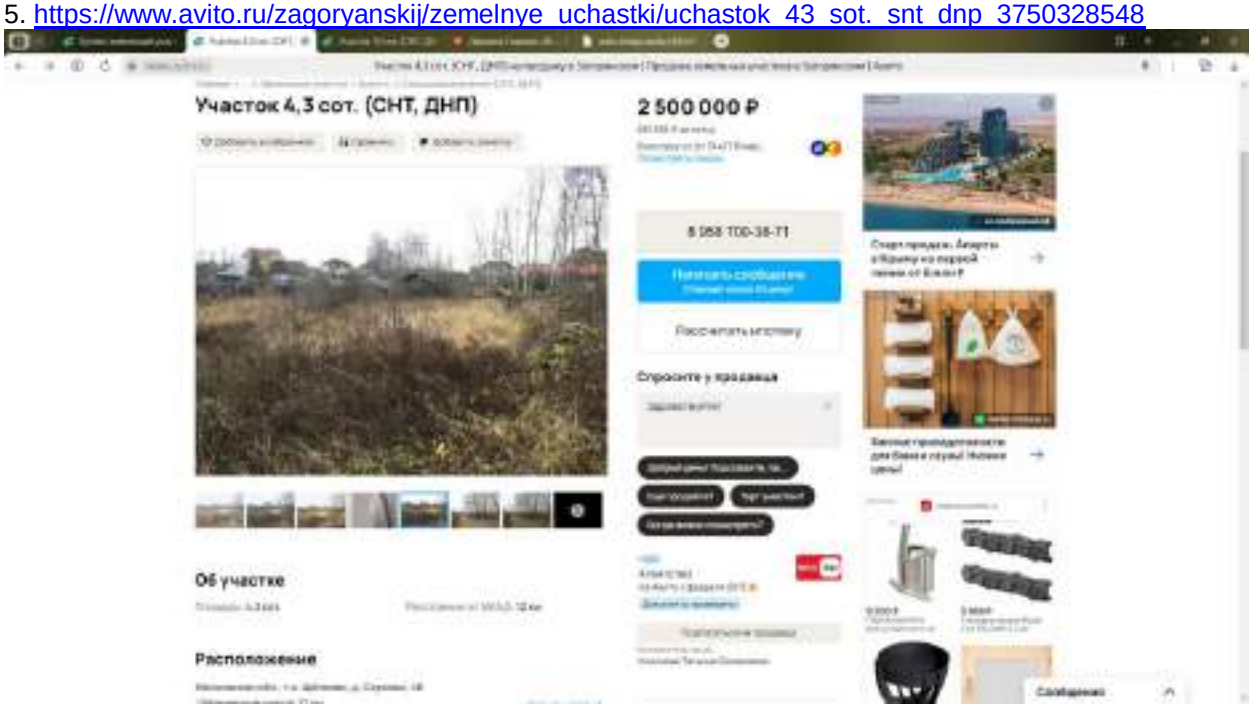


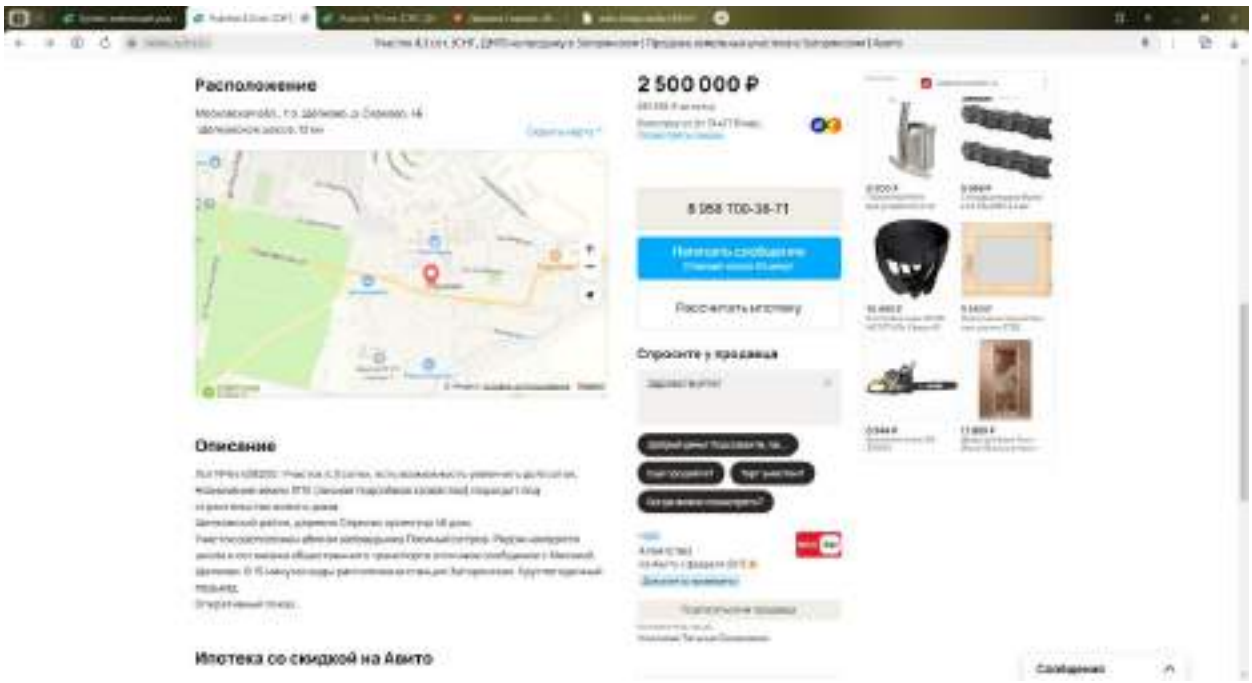


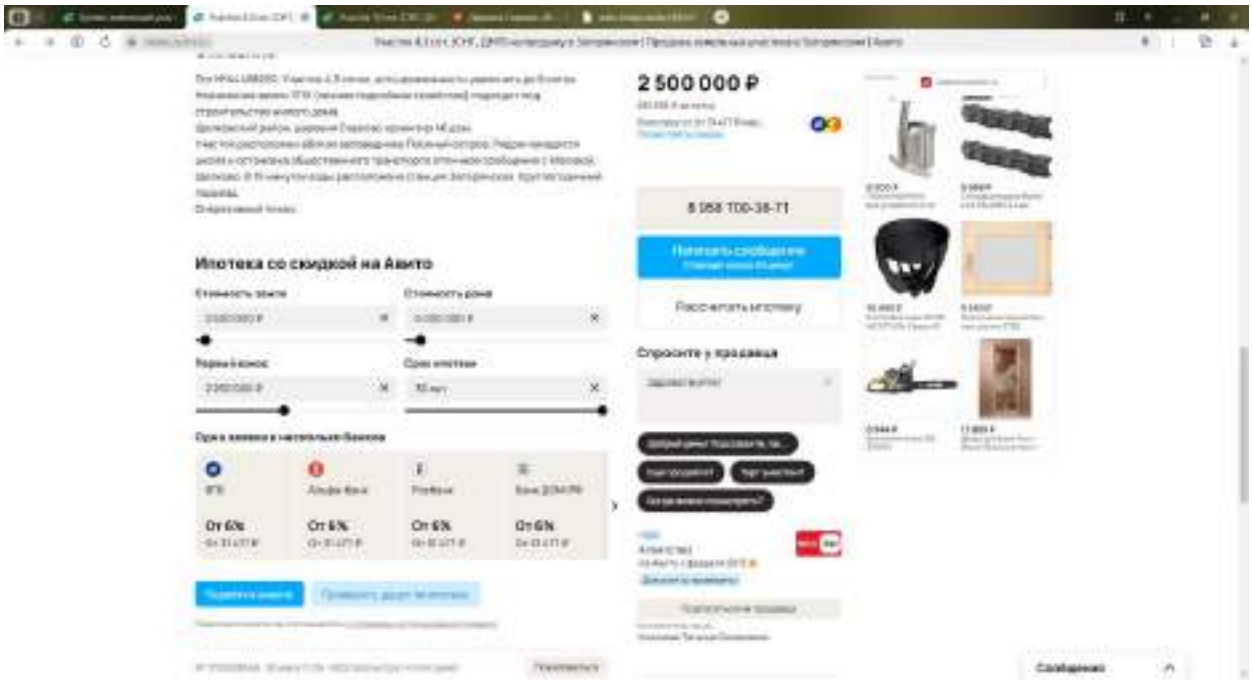
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877995015261725,37.95734242852463/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040130%3A3176&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A3176



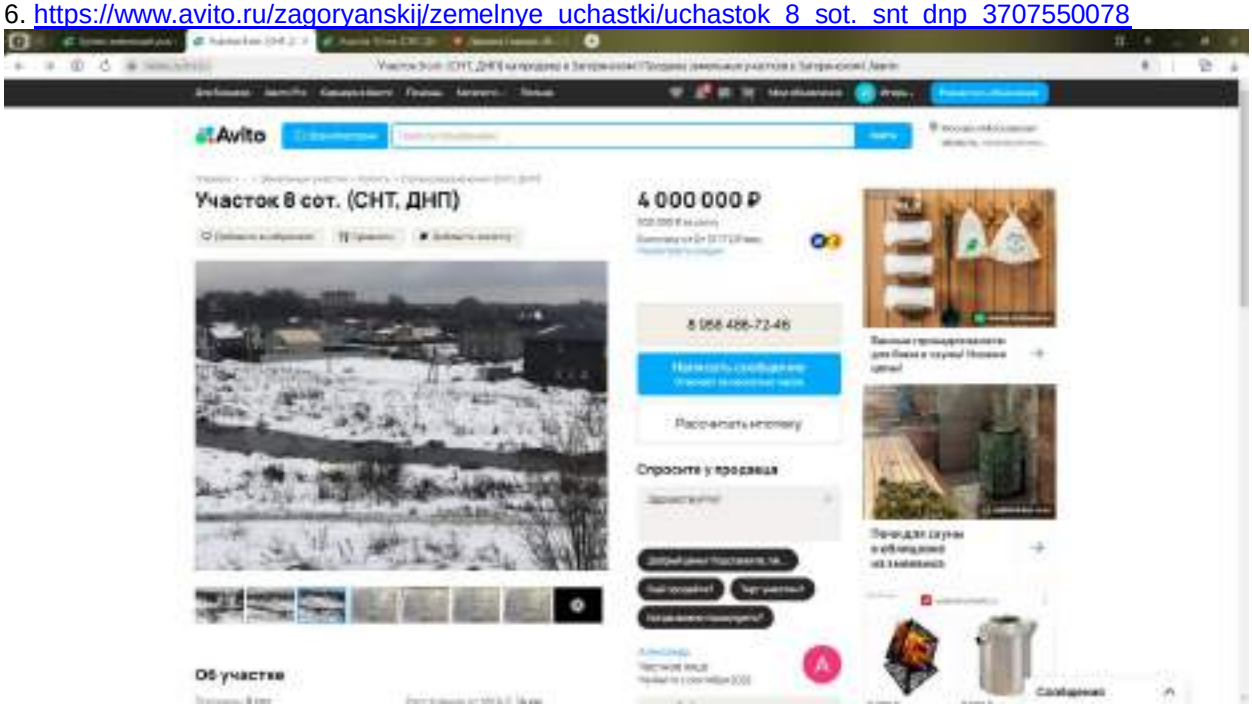
5. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._snt_dnp_3750328548

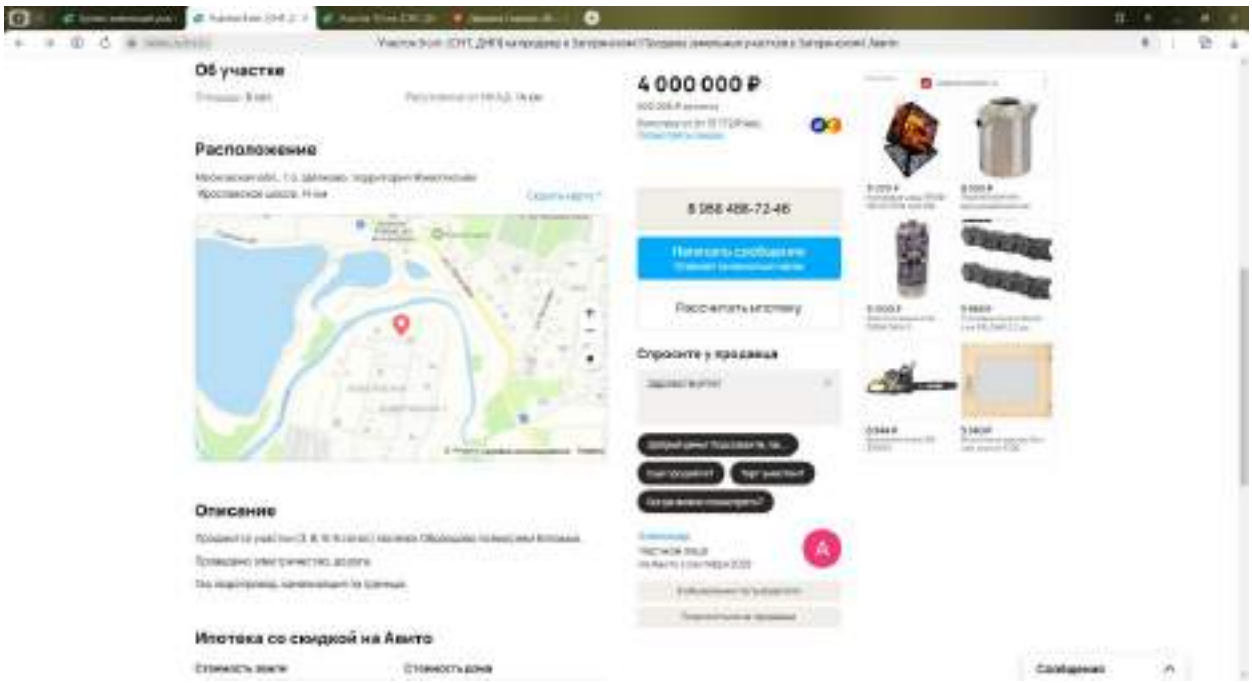


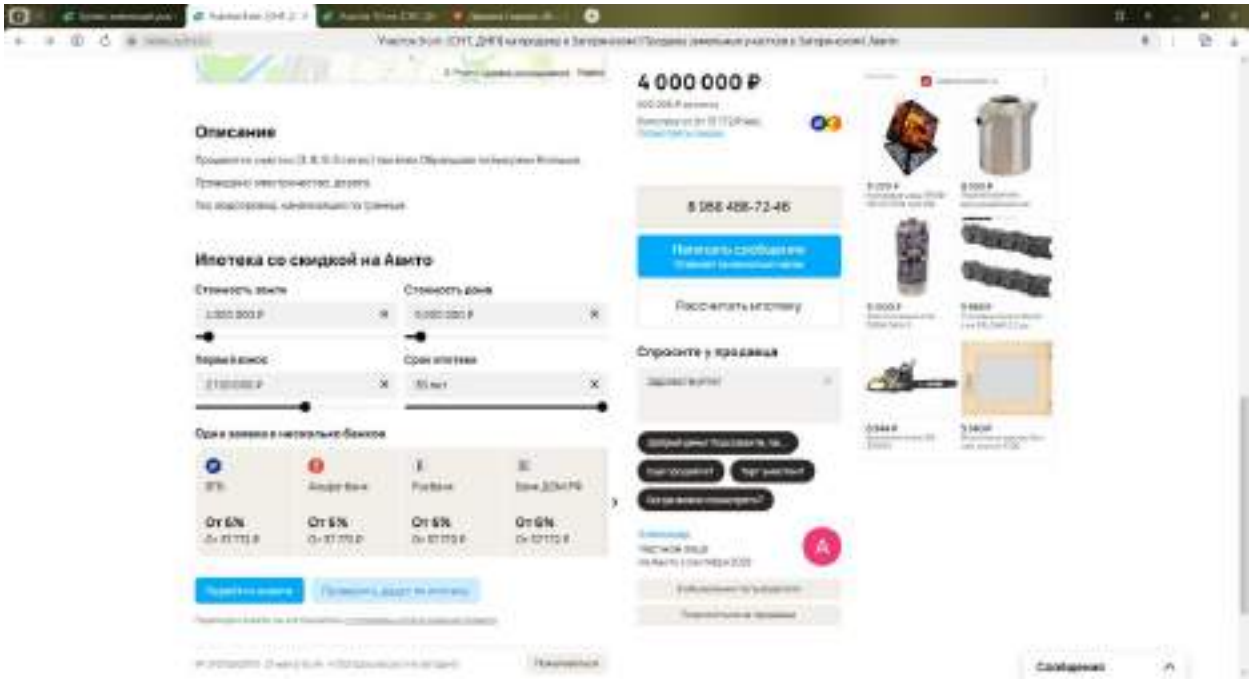



2 500 000 ₽
8 968 700-38-71
Ипотека со скидкой на Авито
Спросите у продавца

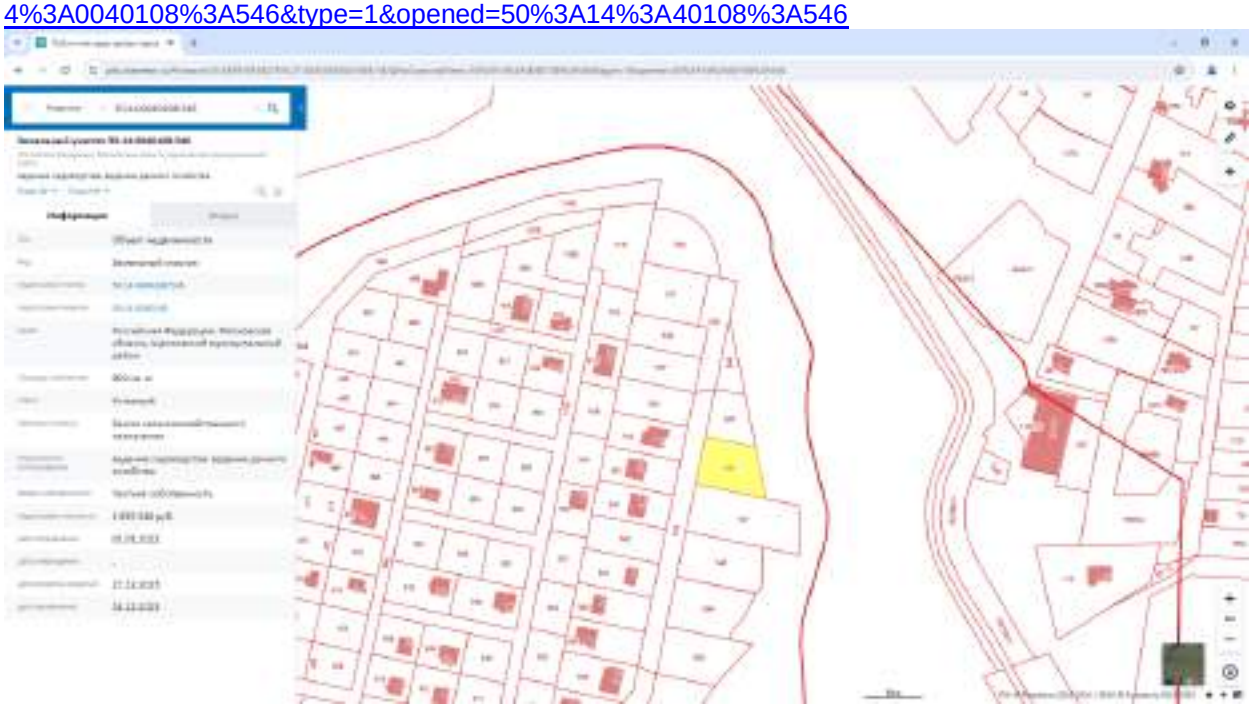
6. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078



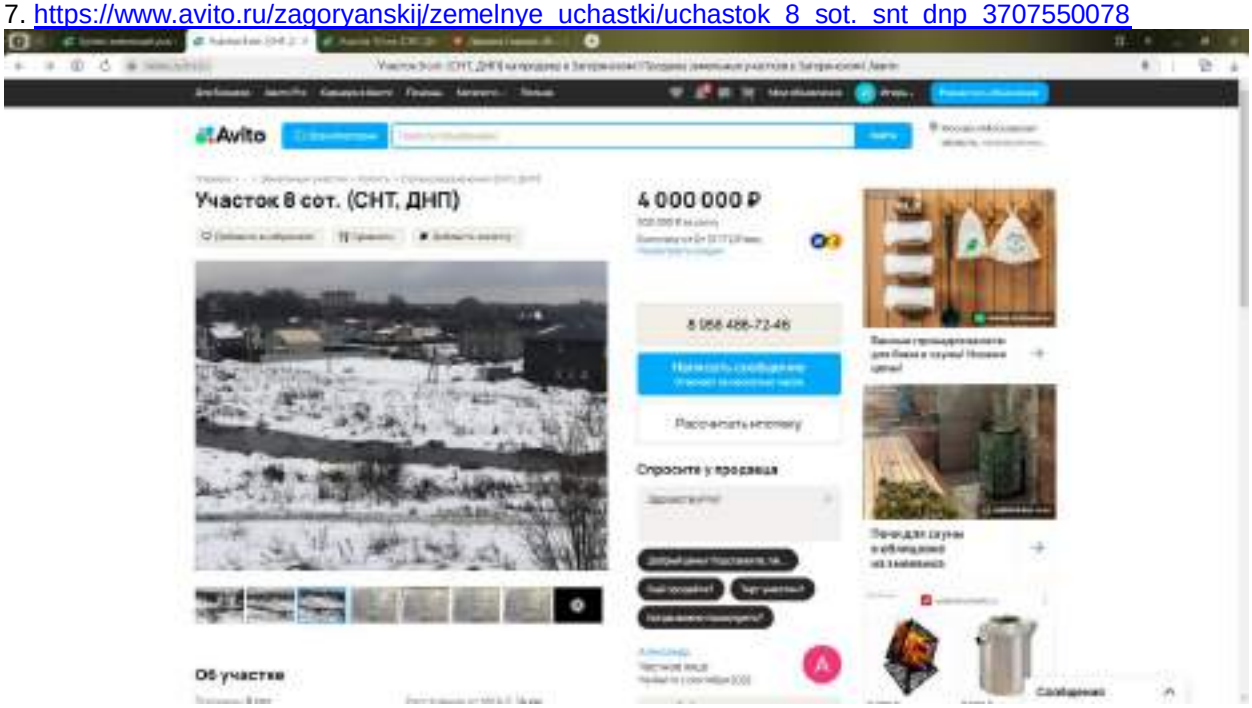


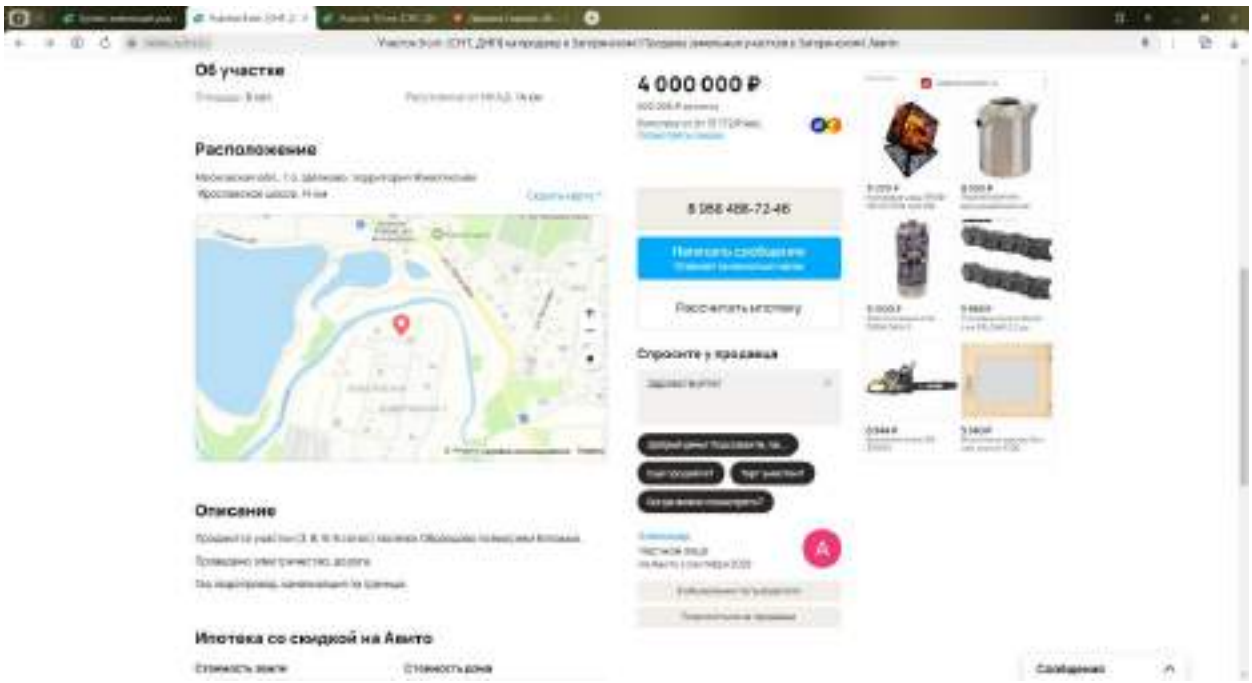


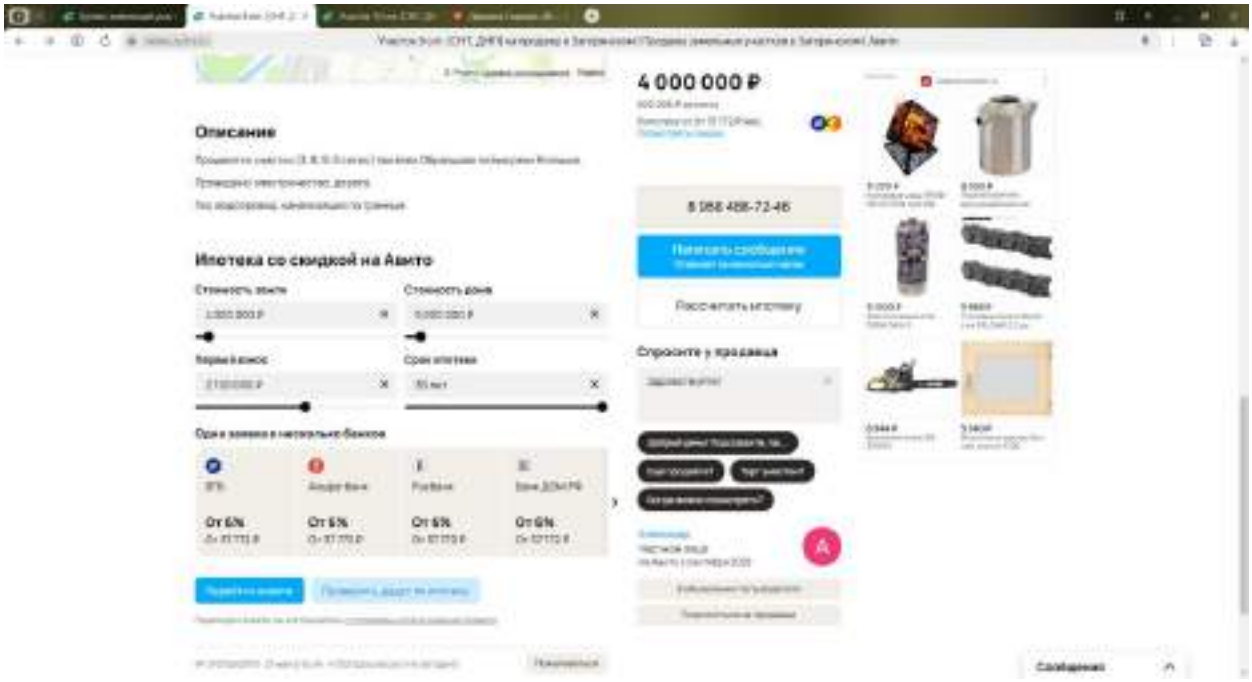
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.93997816427816,37.93953393651649/18/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040108%3A546&type=1&opened=50%3A14%3A40108%3A546

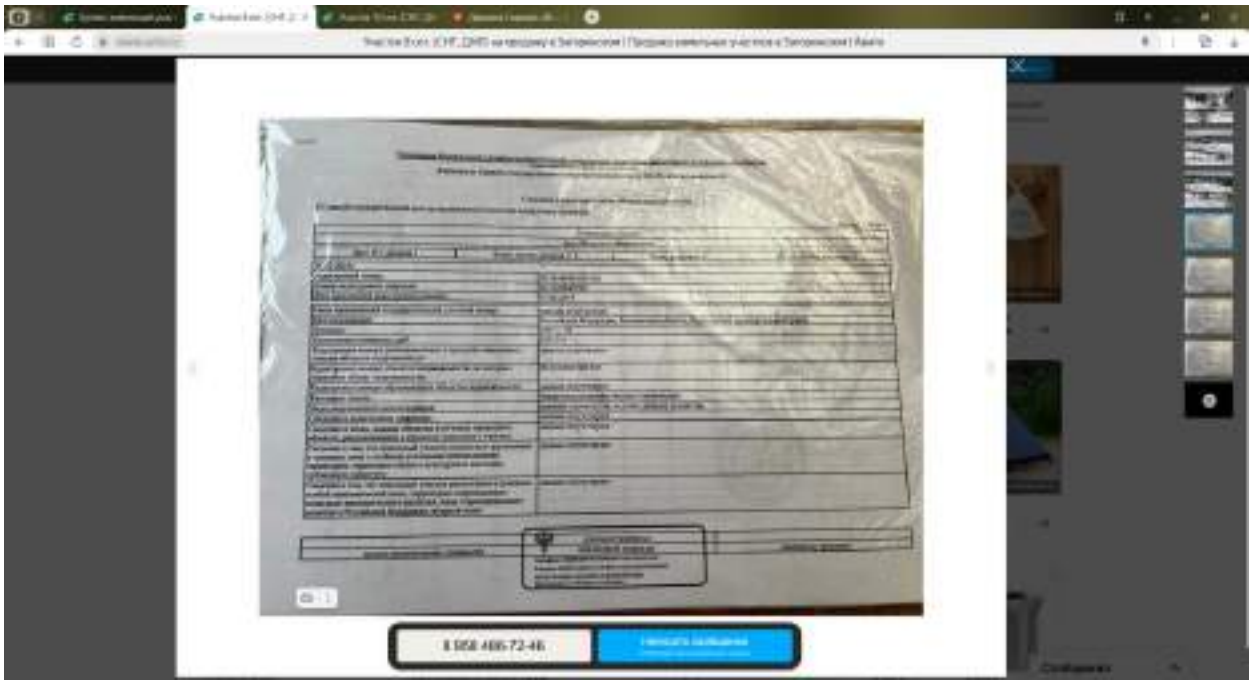


7. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078

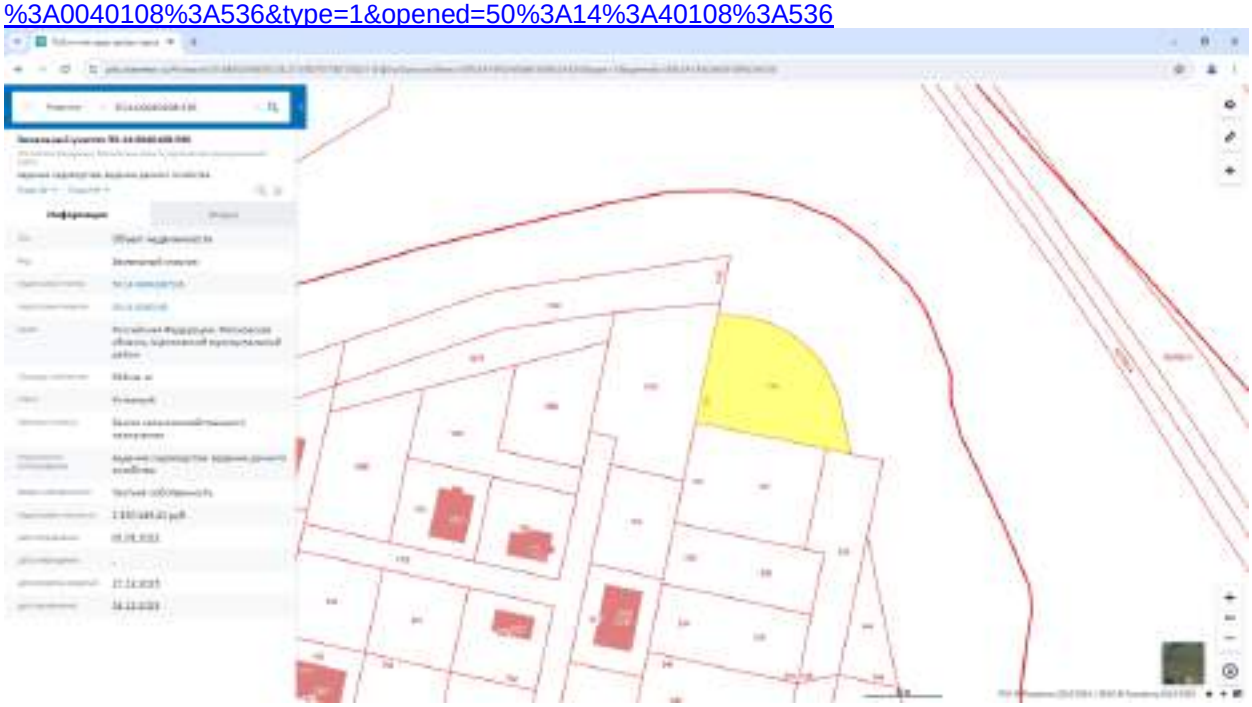




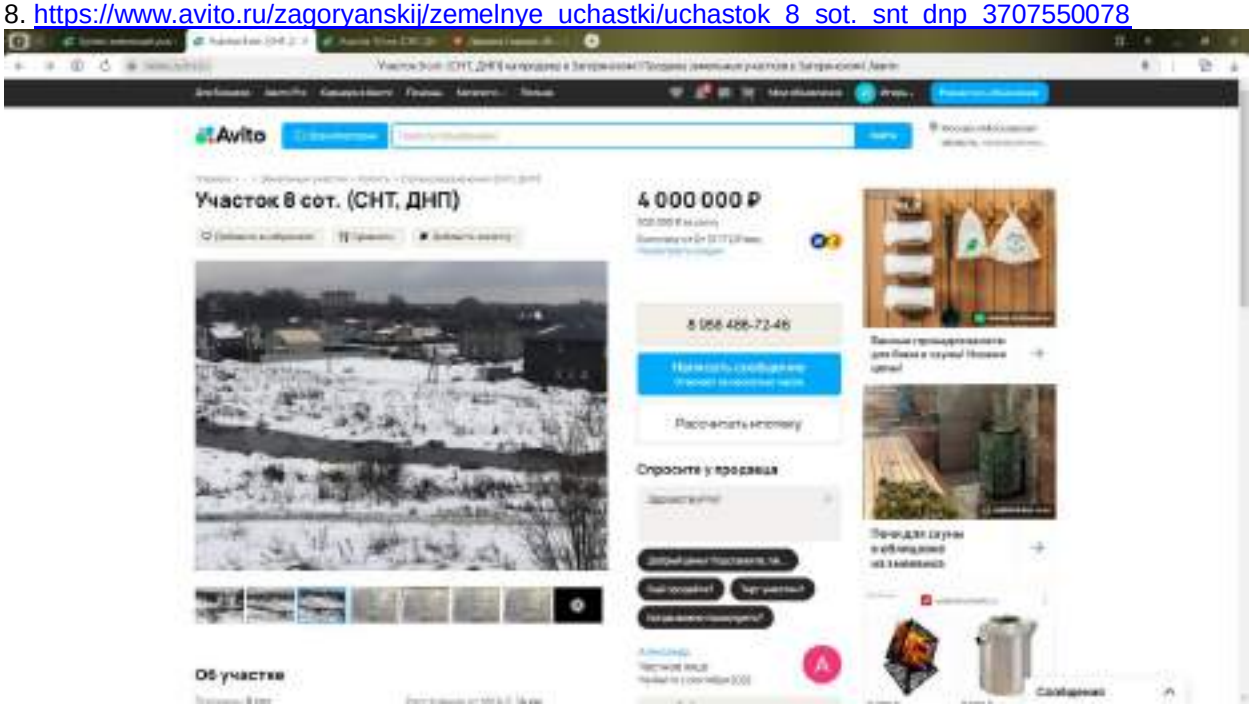

4 000 000 ₽
Описание
Ипотека со скидкой на Авито
8 958 486-72-46

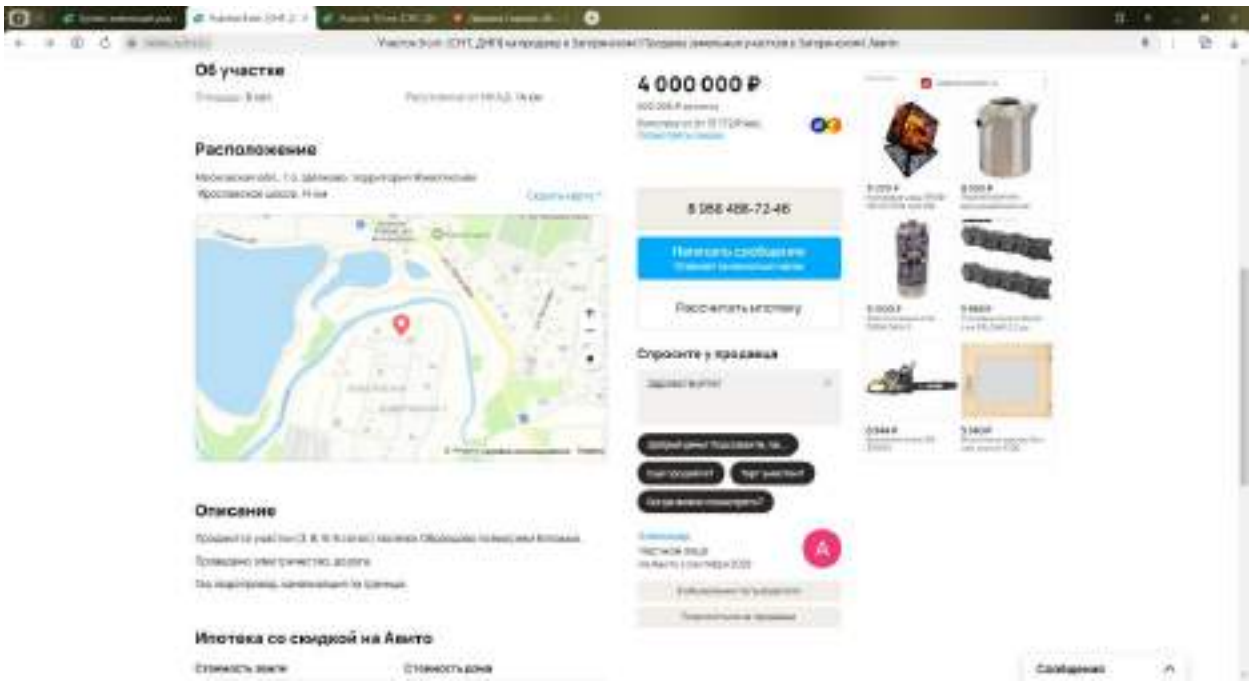

8 958 486-72-46

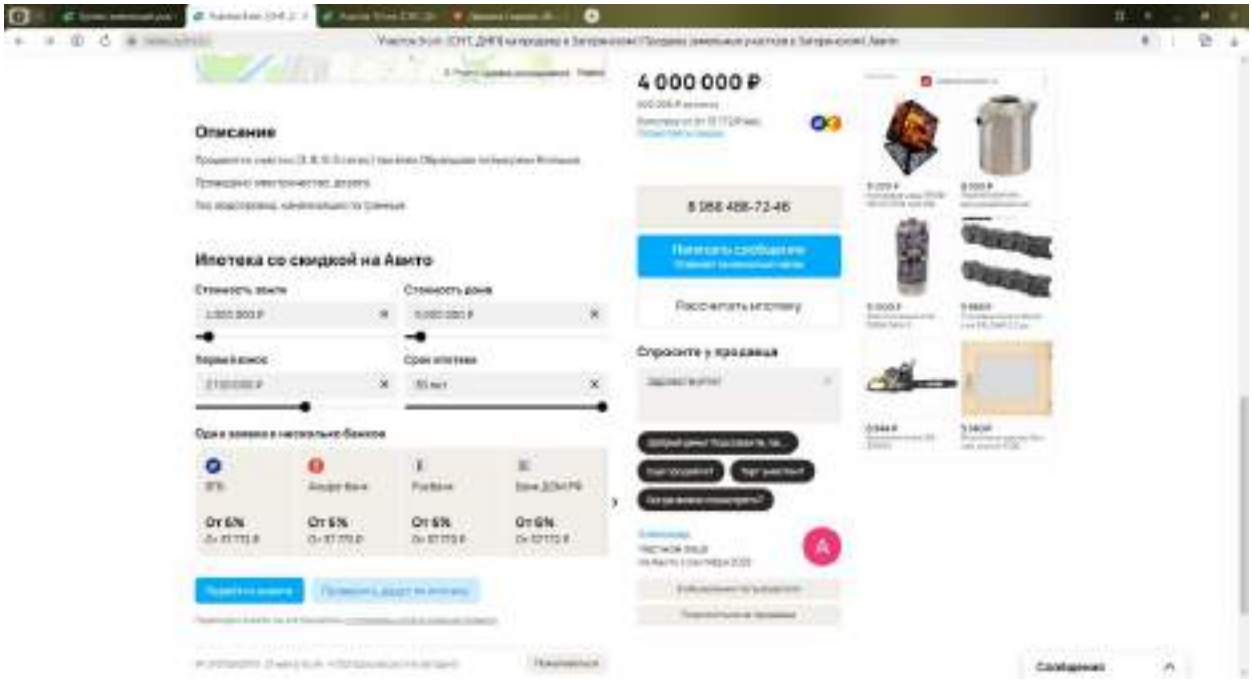
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.9406359650134,37.9387877401303/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040108%3A536&type=1&opened=50%3A14%3A40108%3A536

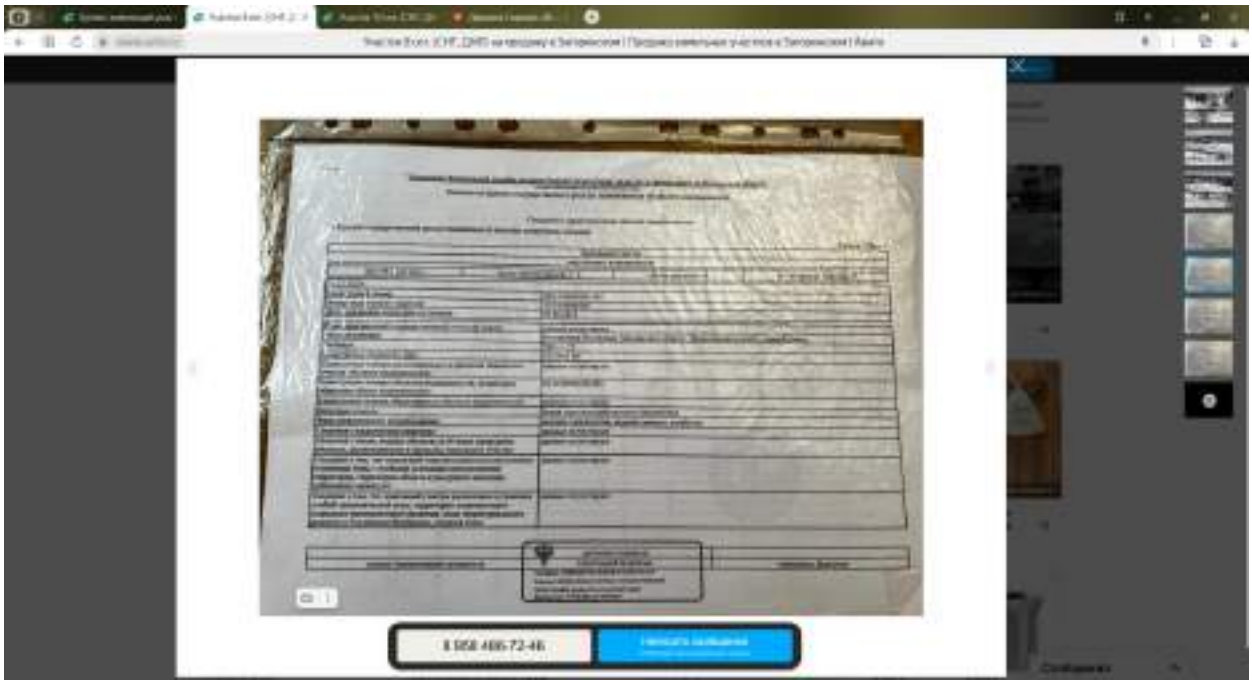


8. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078



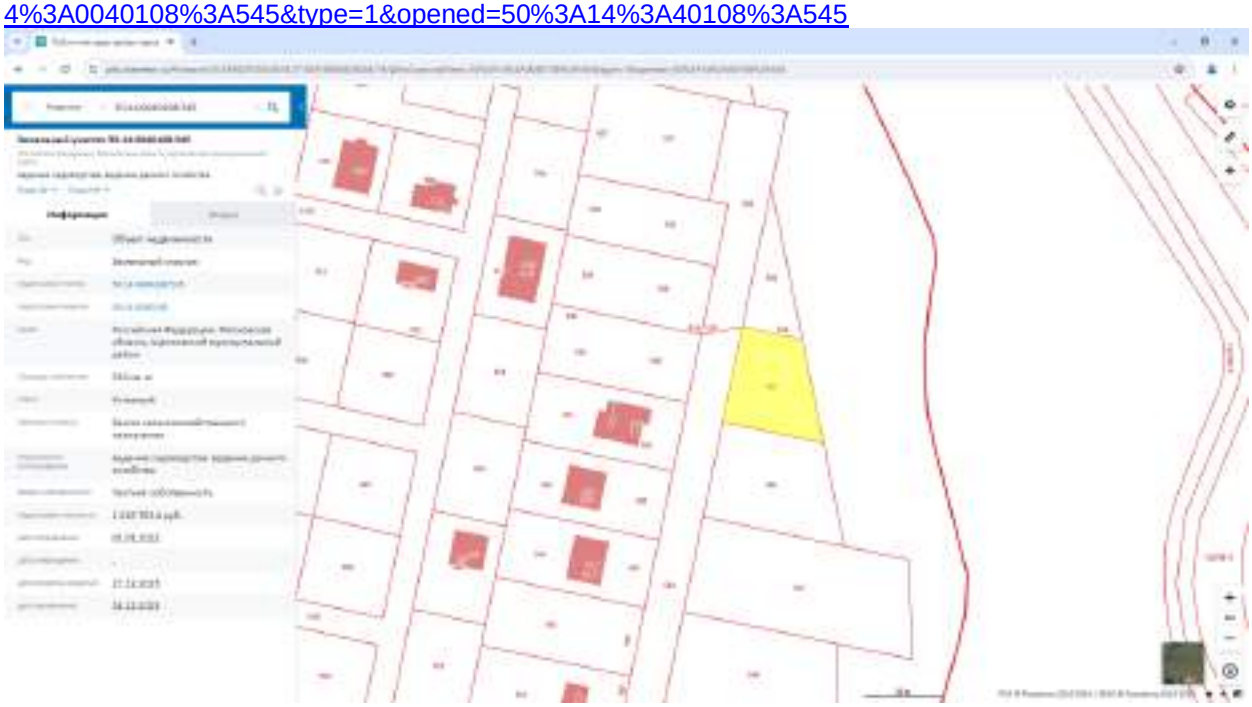




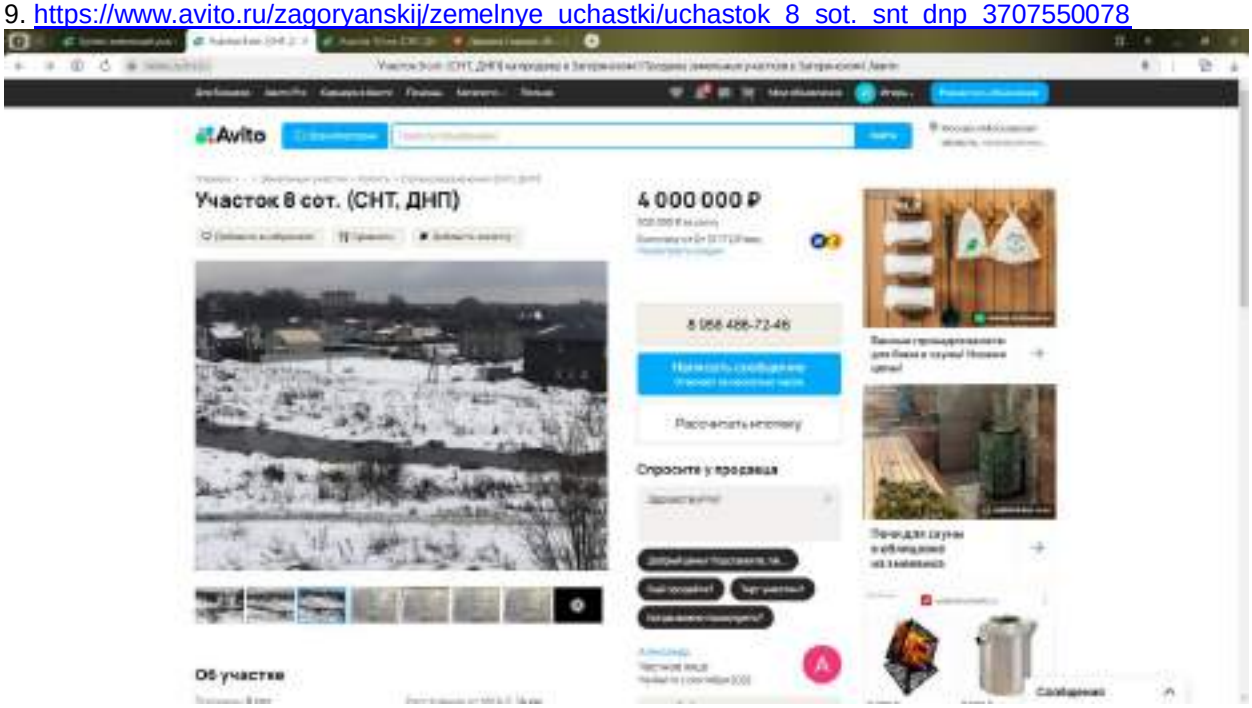


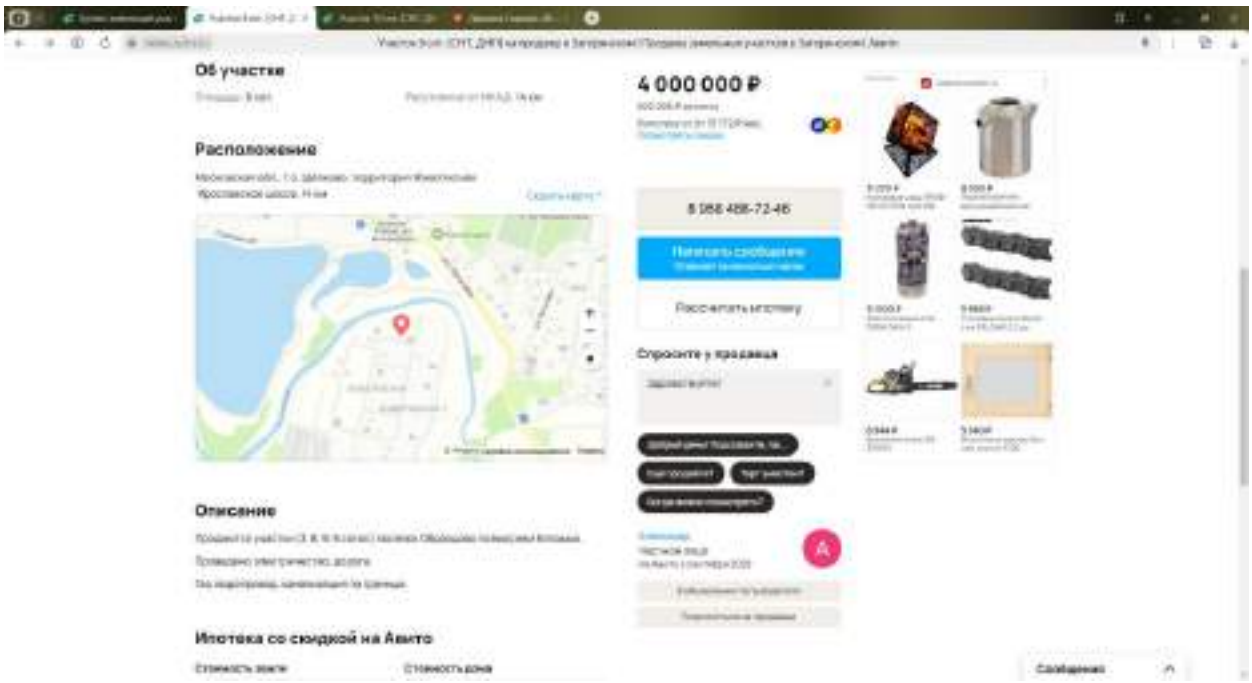
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

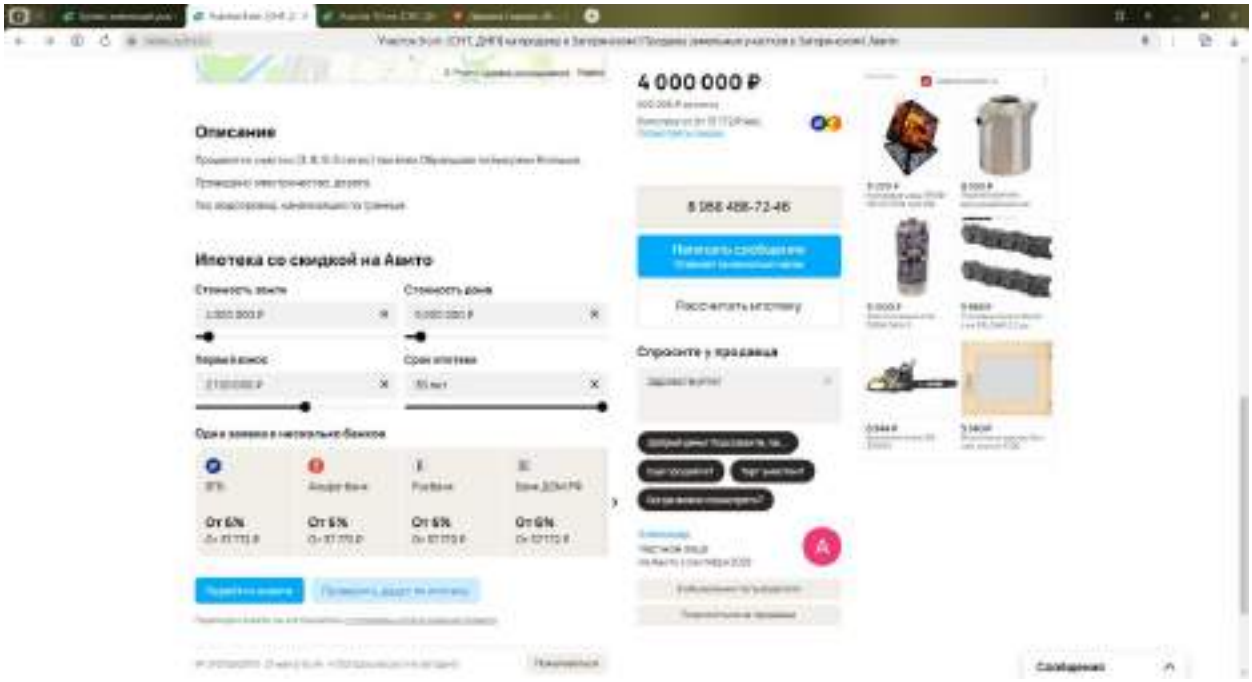
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.93982872653674,37.93918486826824/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040108%3A545&type=1&opened=50%3A14%3A40108%3A545

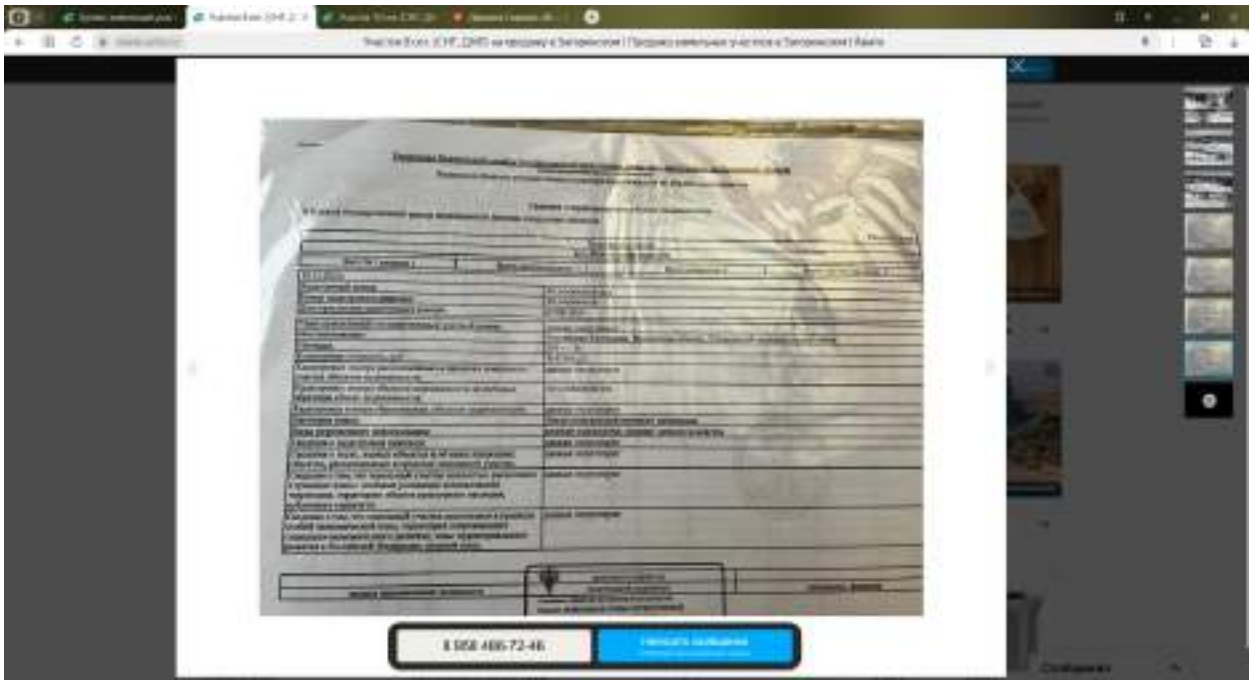


9. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078

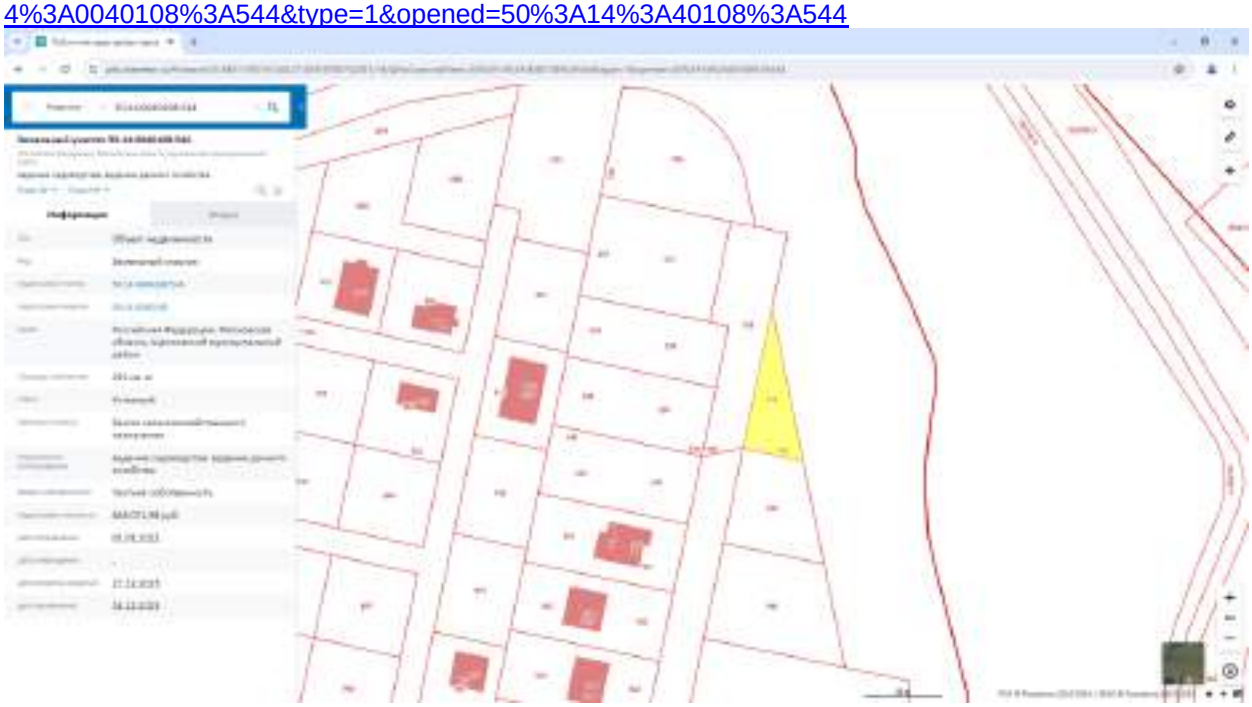




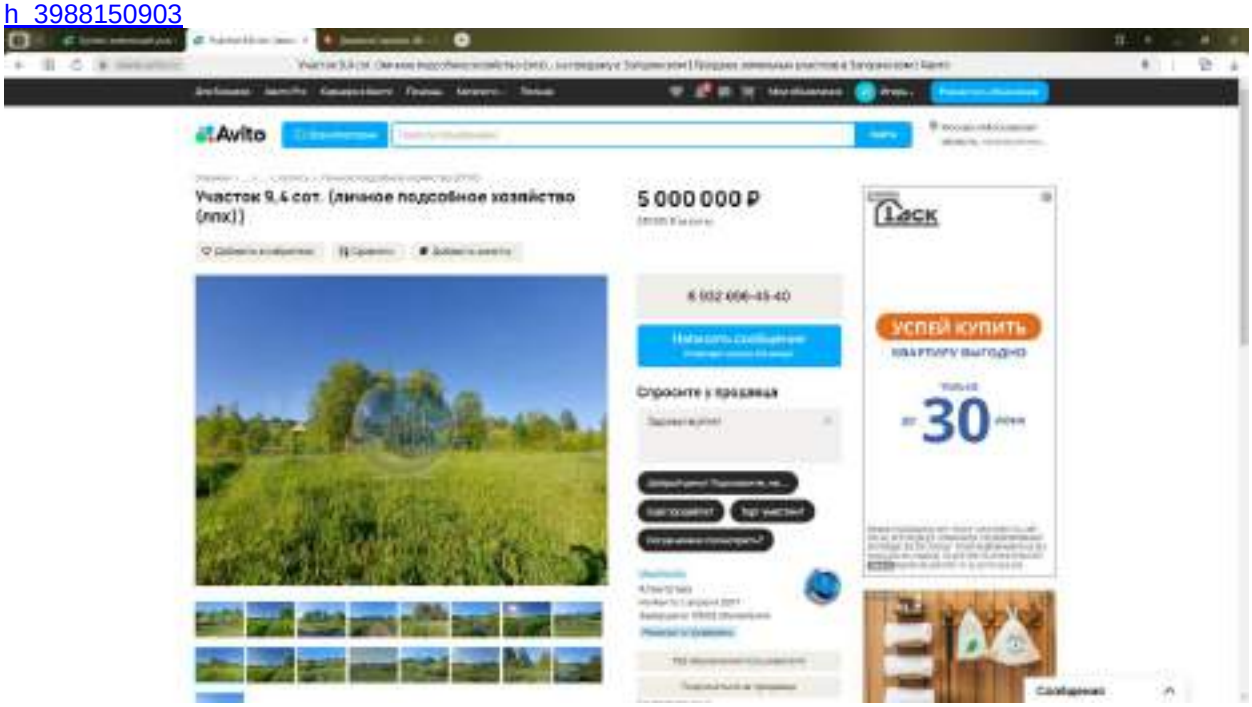

4 000 000 ₽
Описание
Ипотека со скидкой на Авито
8 958 486-72-46
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца

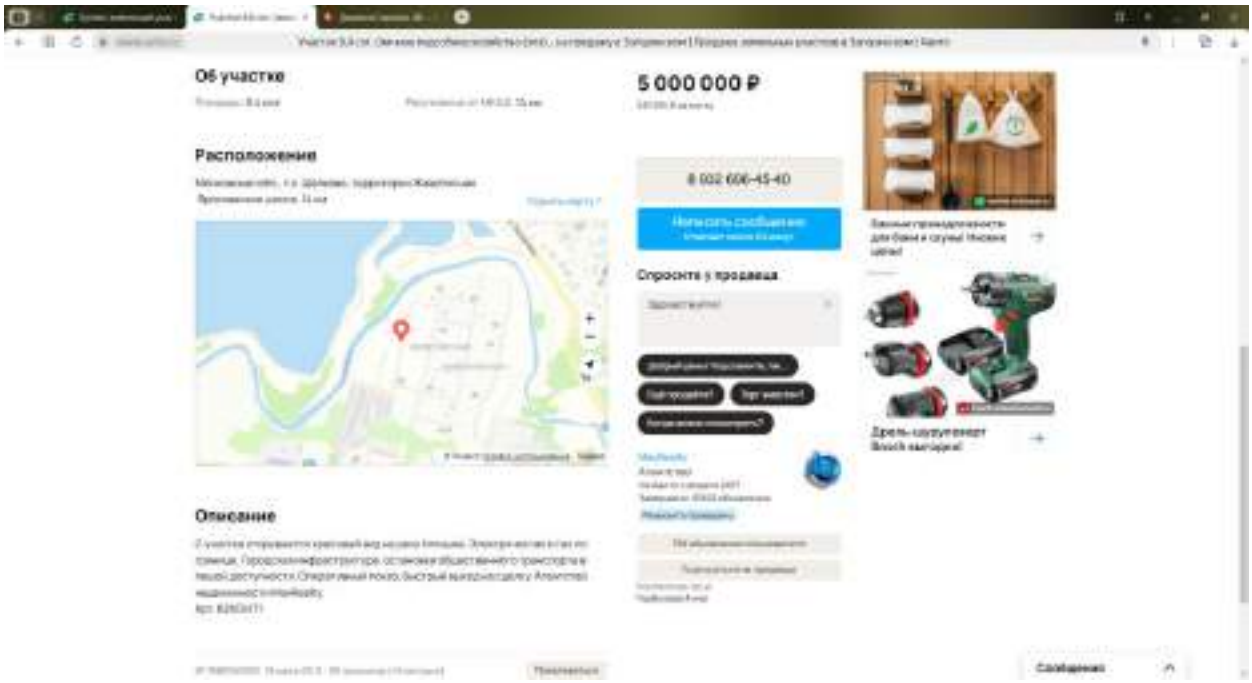

8 958 486-72-46

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.94011010161263,37.93918188742281/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040108%3A544&type=1&opened=50%3A14%3A40108%3A544

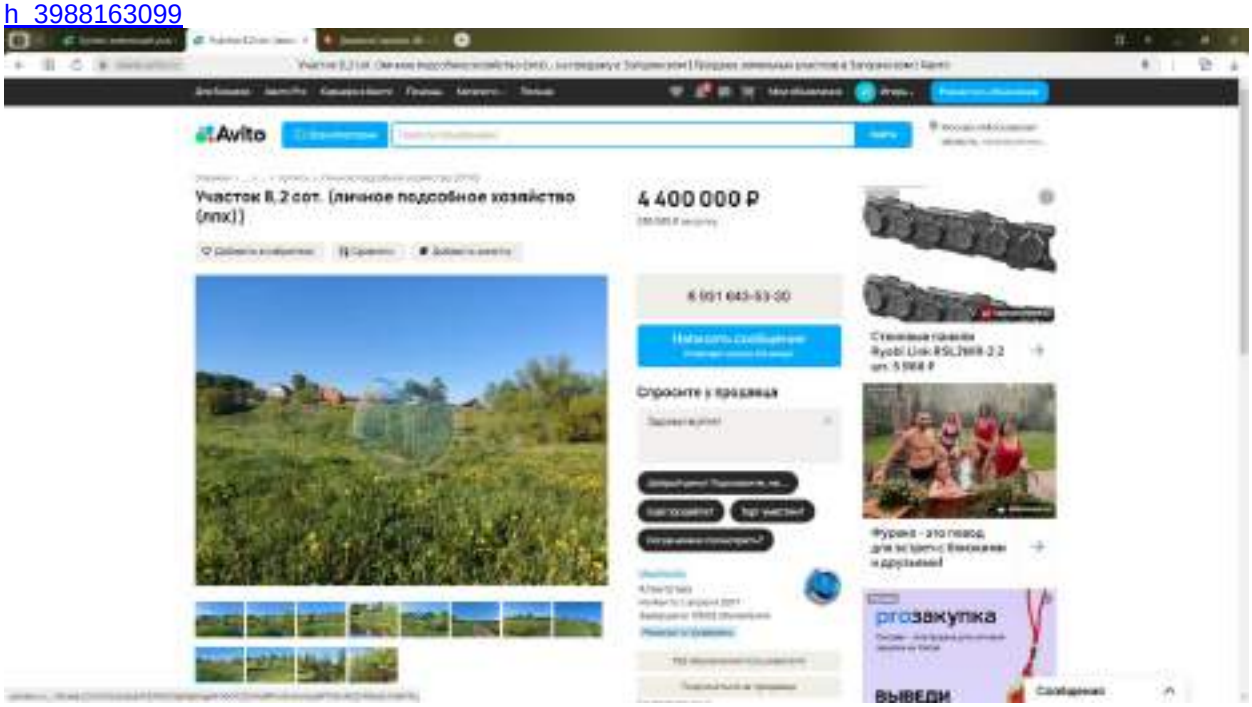


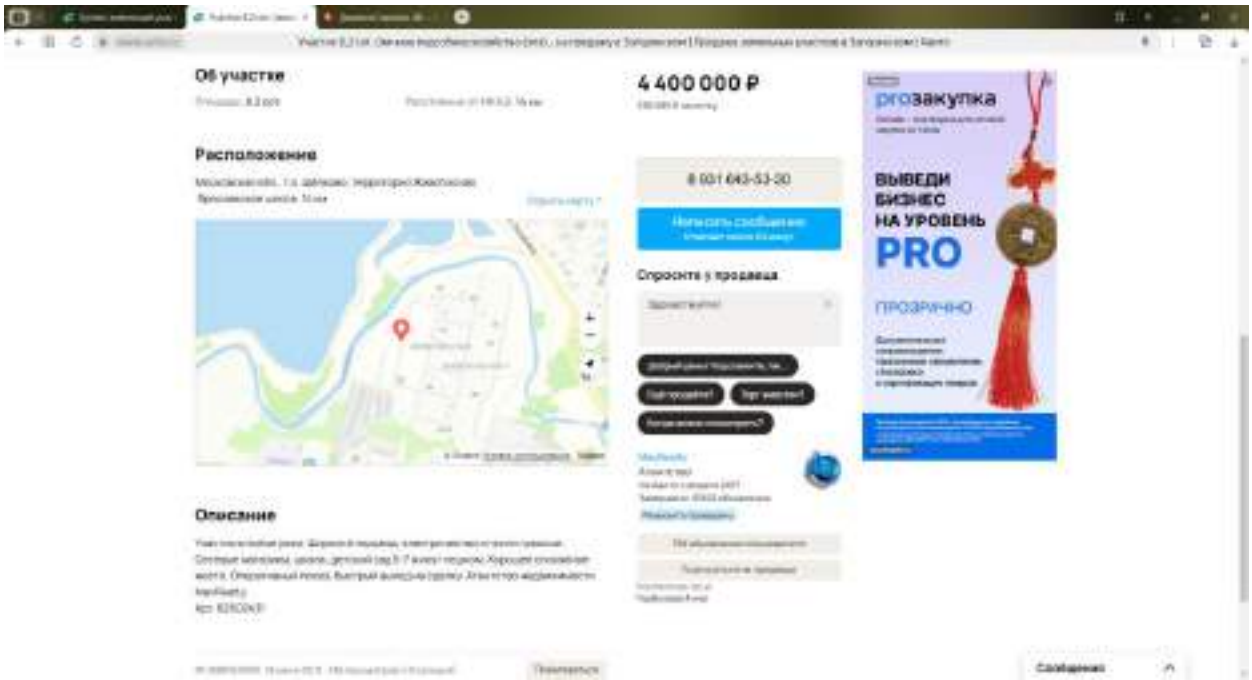
10.
https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_3988150903



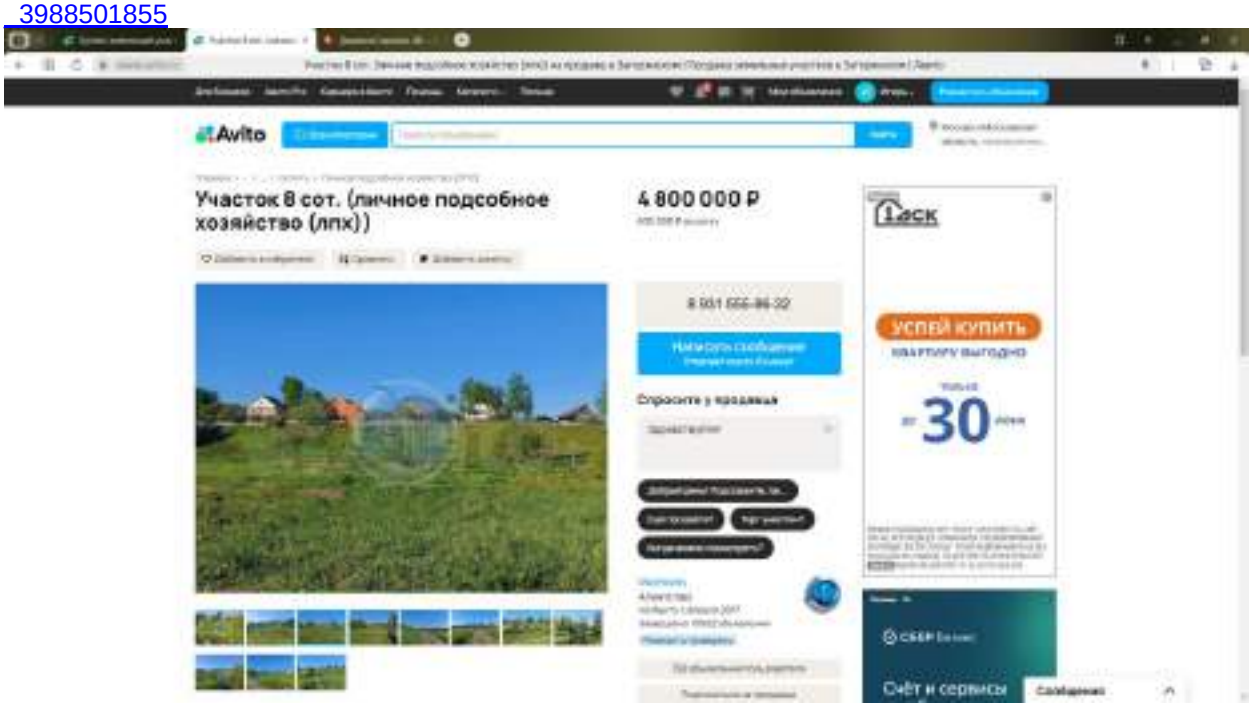


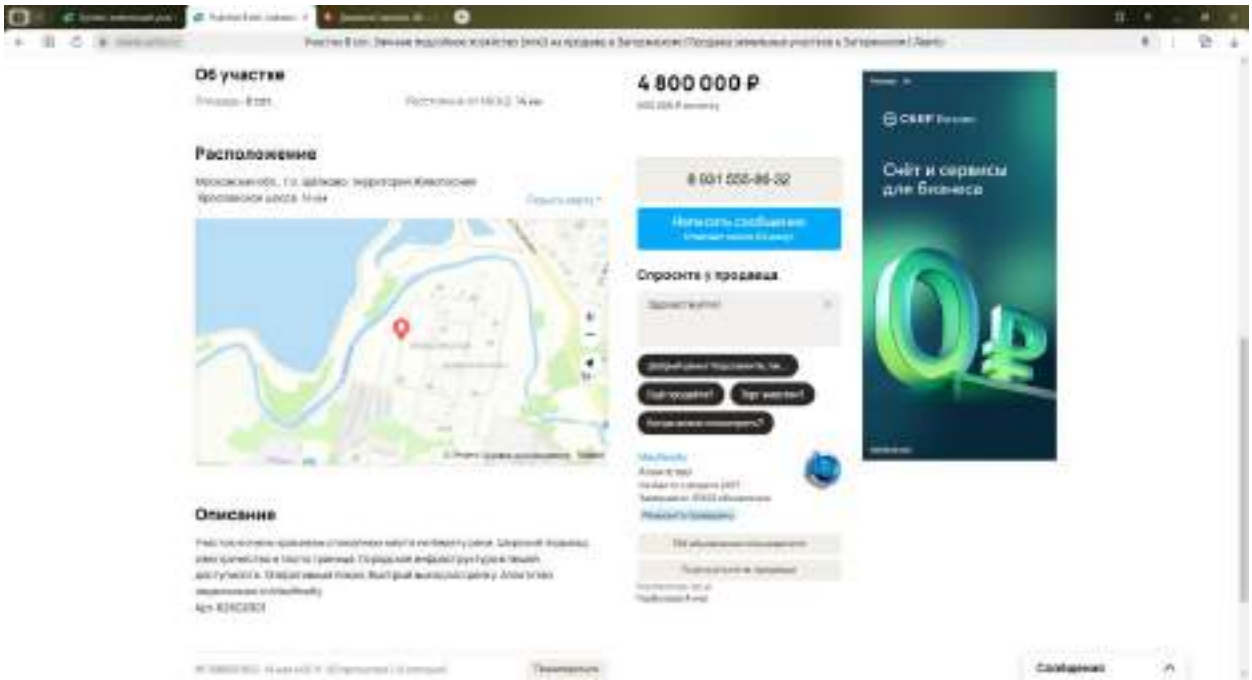
11.
https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot._lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_3988163099





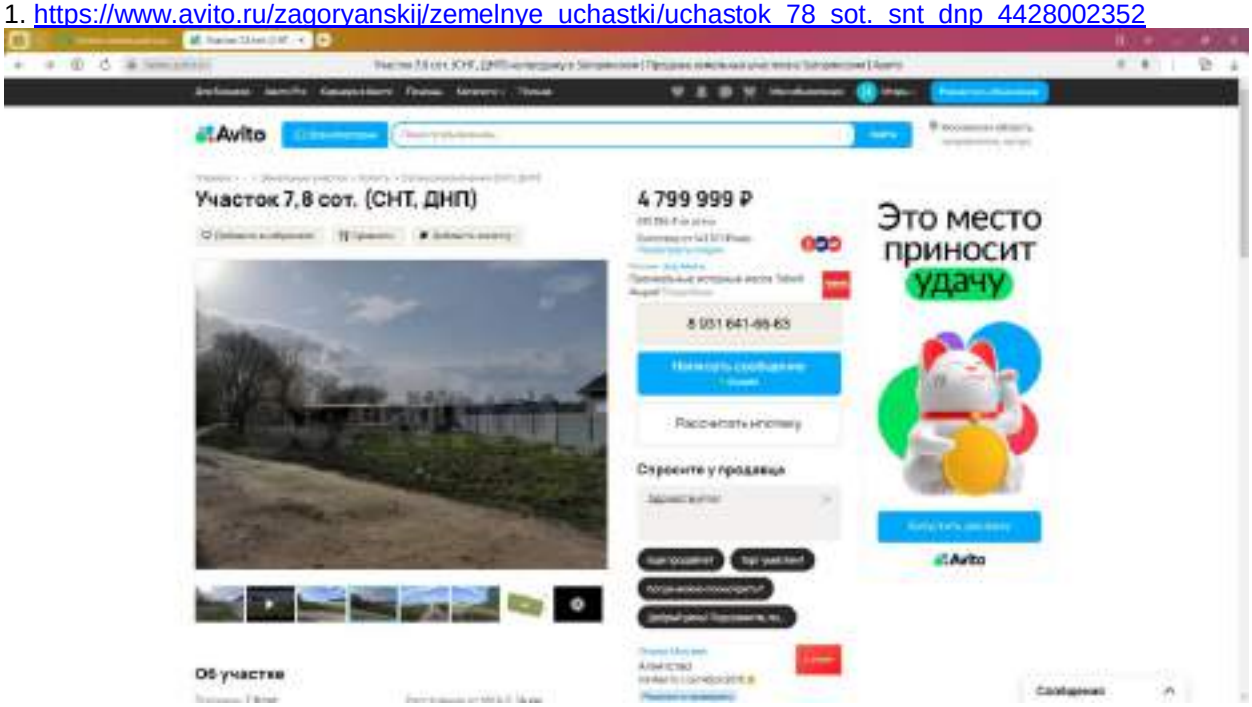
12.
https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_3988501855

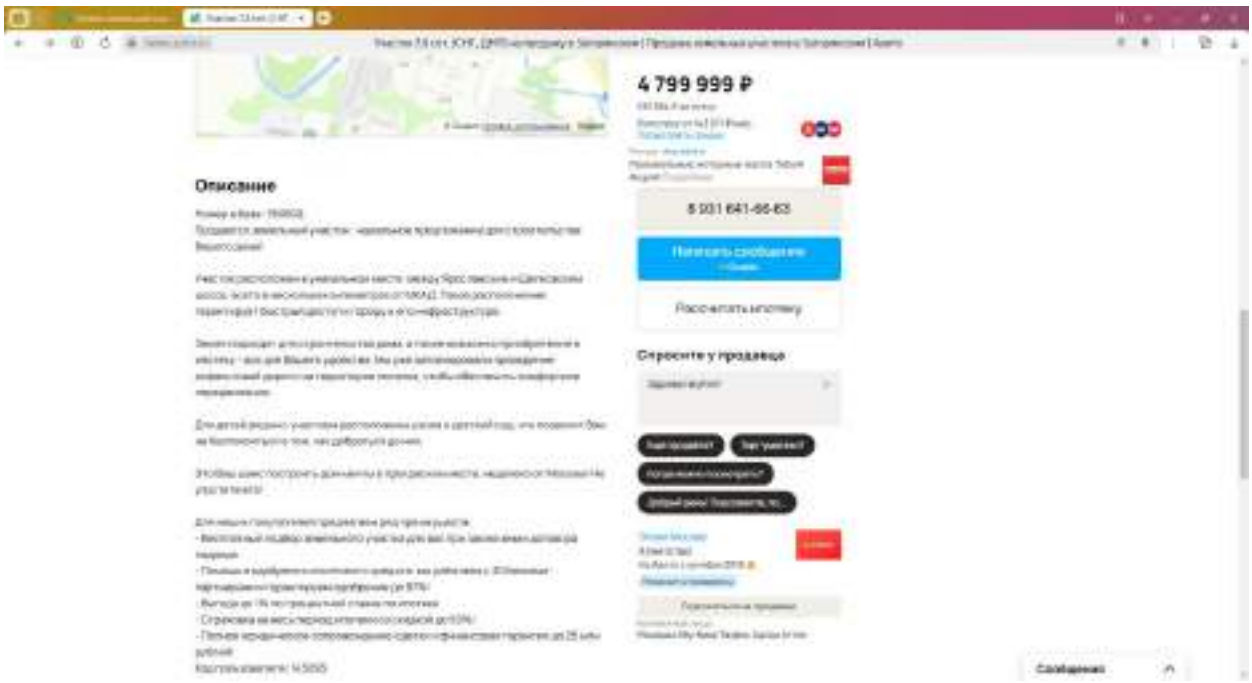


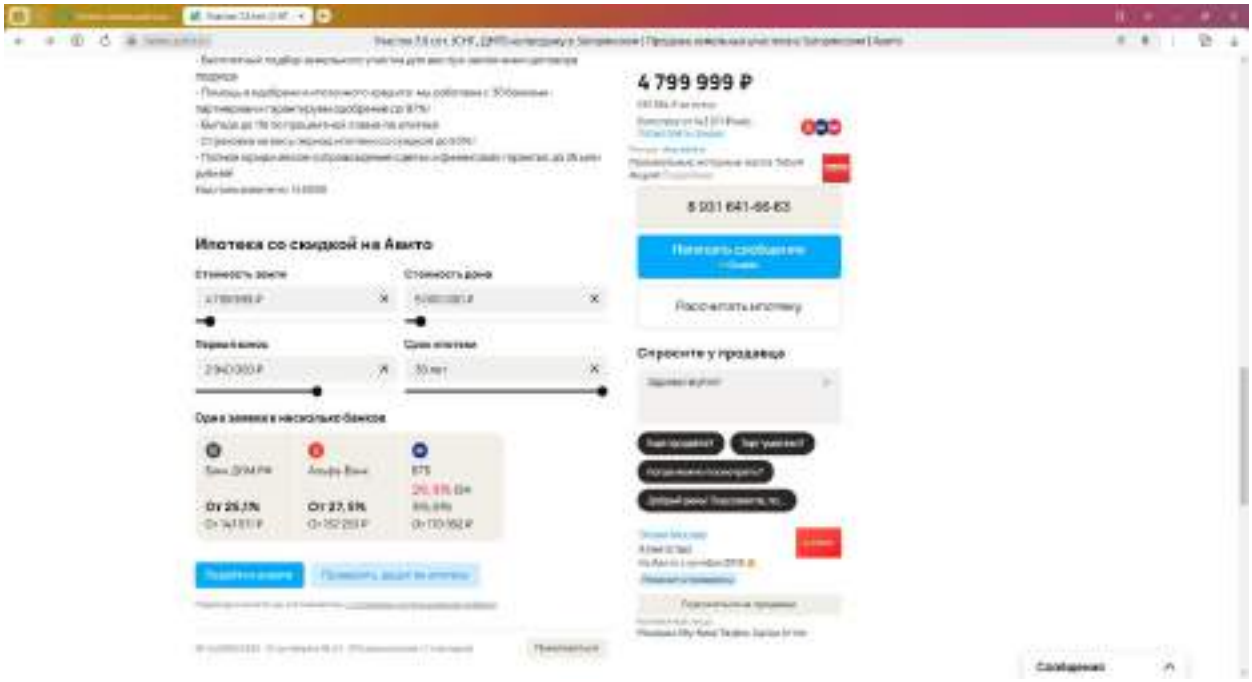


Оферты, опубликованные по состоянию на начало декабря 2024 г.

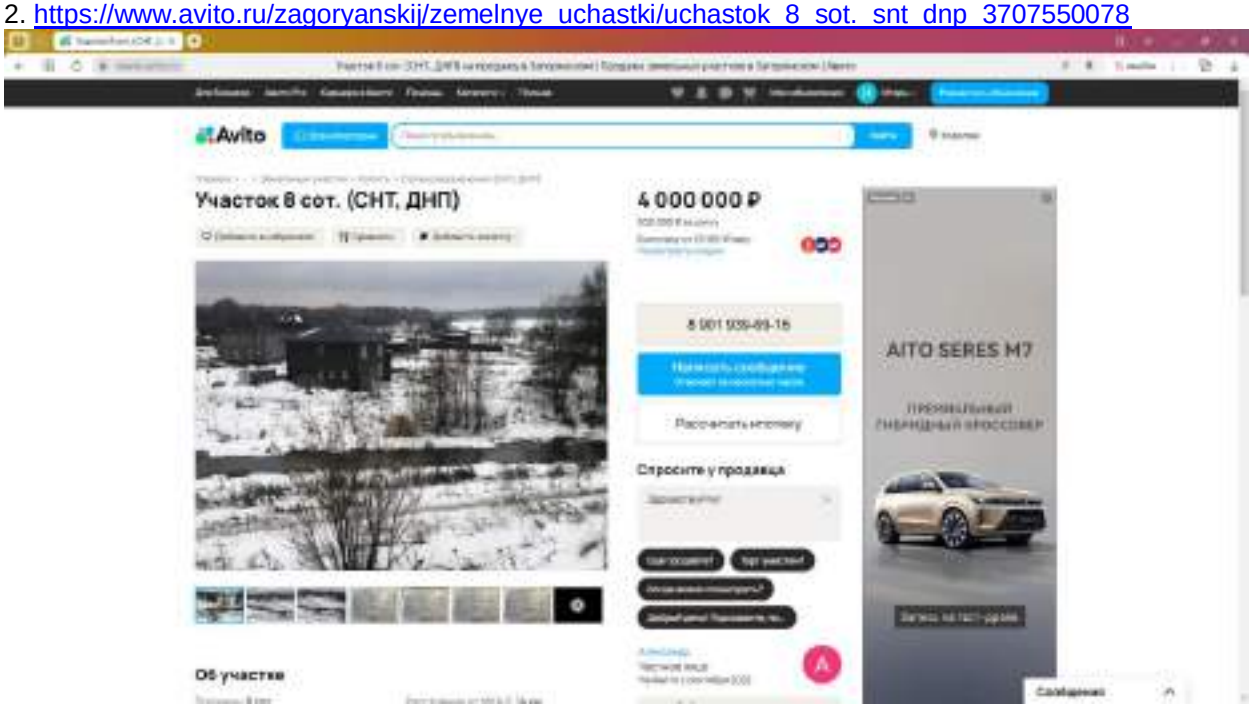
1. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot._snt_dnp_4428002352

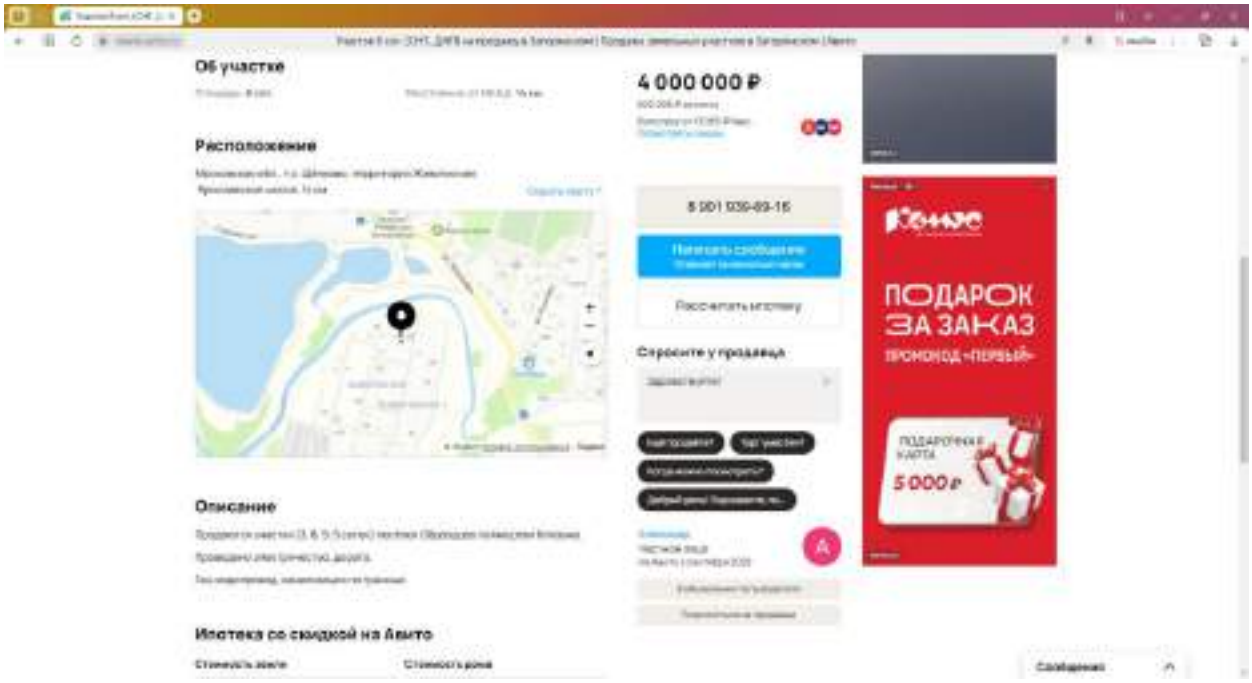


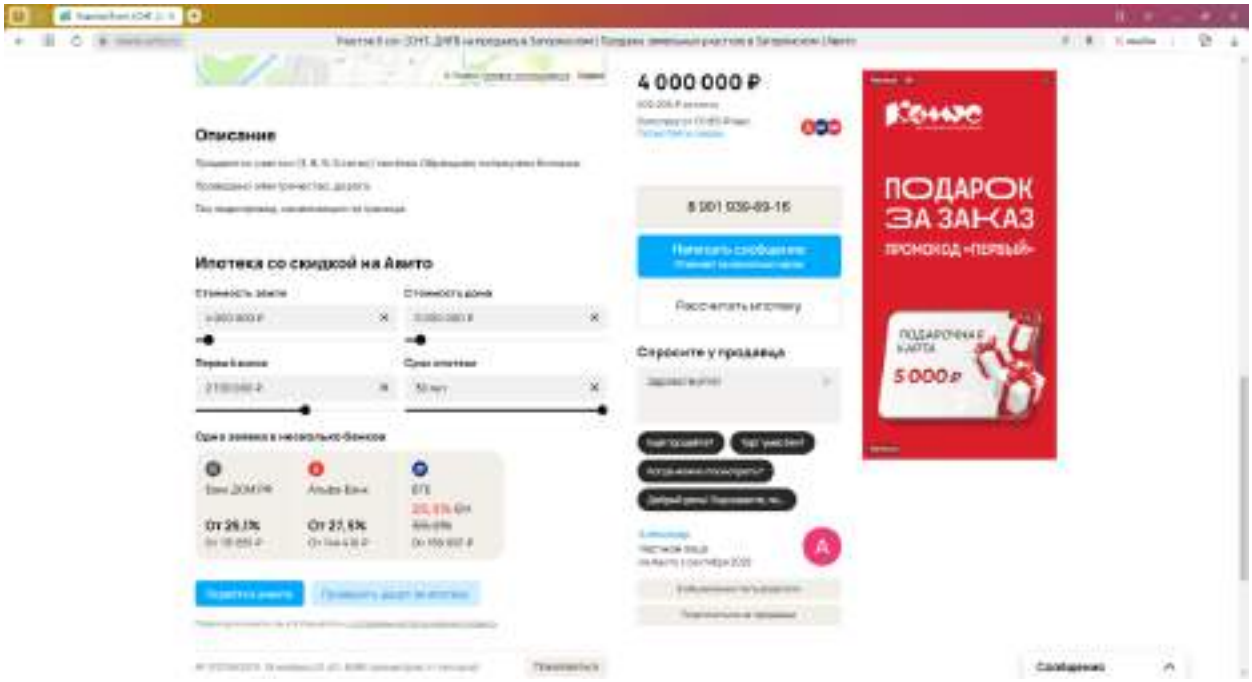


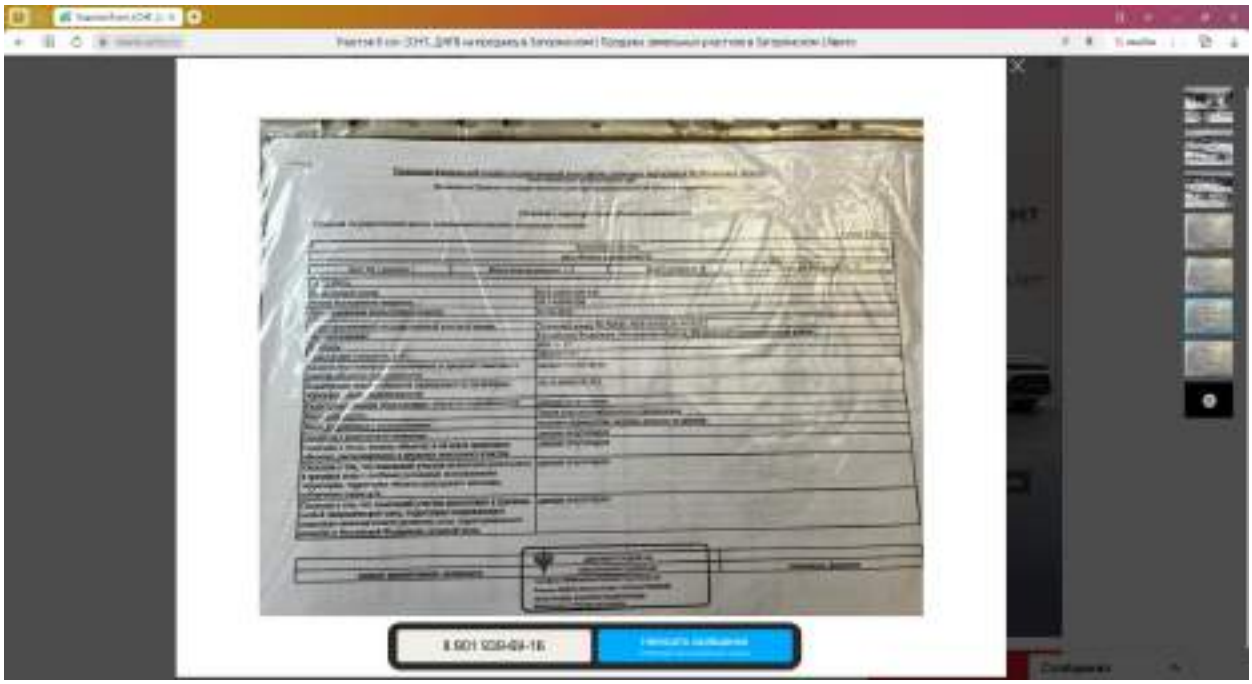

4 799 999 ₽
Ипотека со скидкой на Авито
Спросите у продавца

2. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078

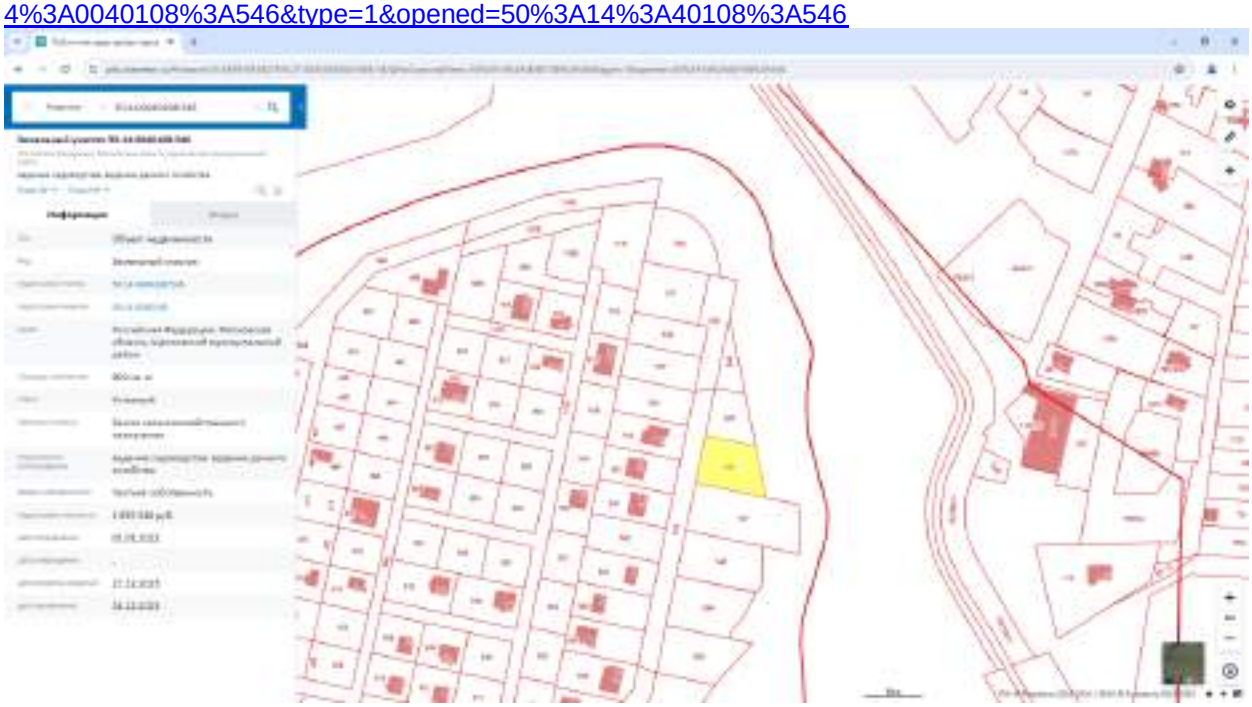




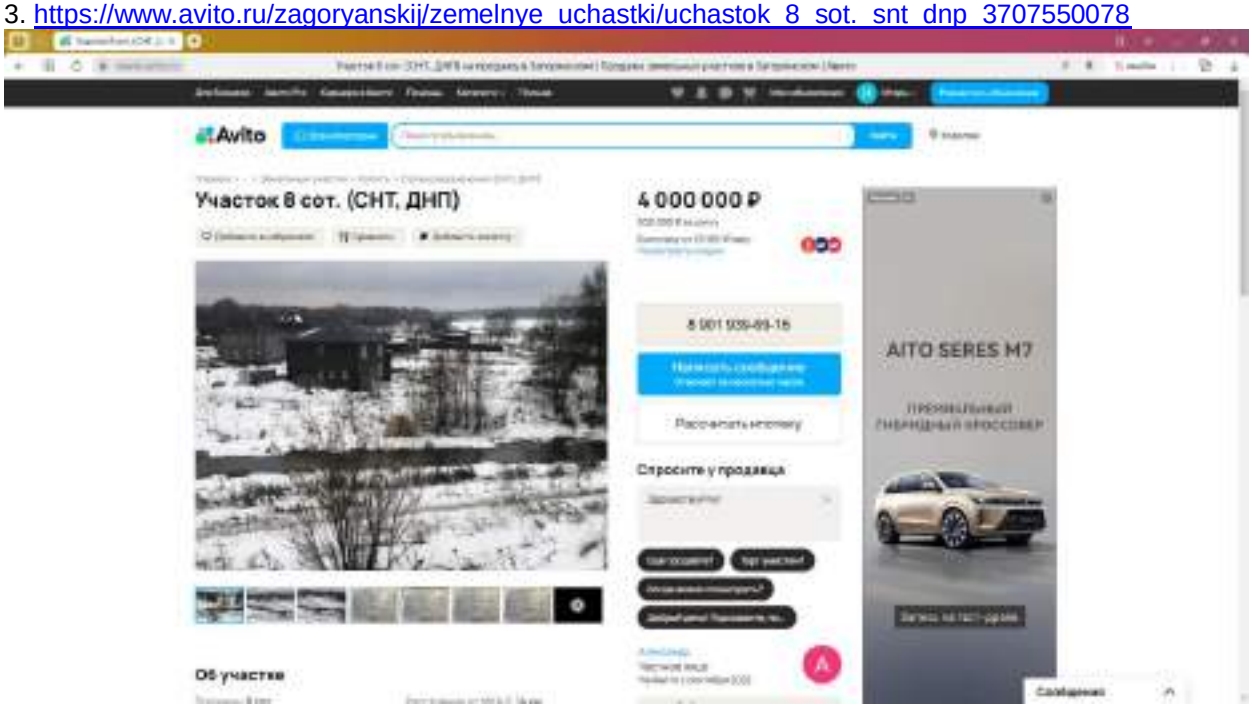

4 000 000 ₽
Описание
Ипотека со скидкой на Авито
ПОДАРОК ЗА ЗАКАЗ
ПРОМОКОД «ПЕРВЫЙ»
5 000 ₽
Спросите у продавца

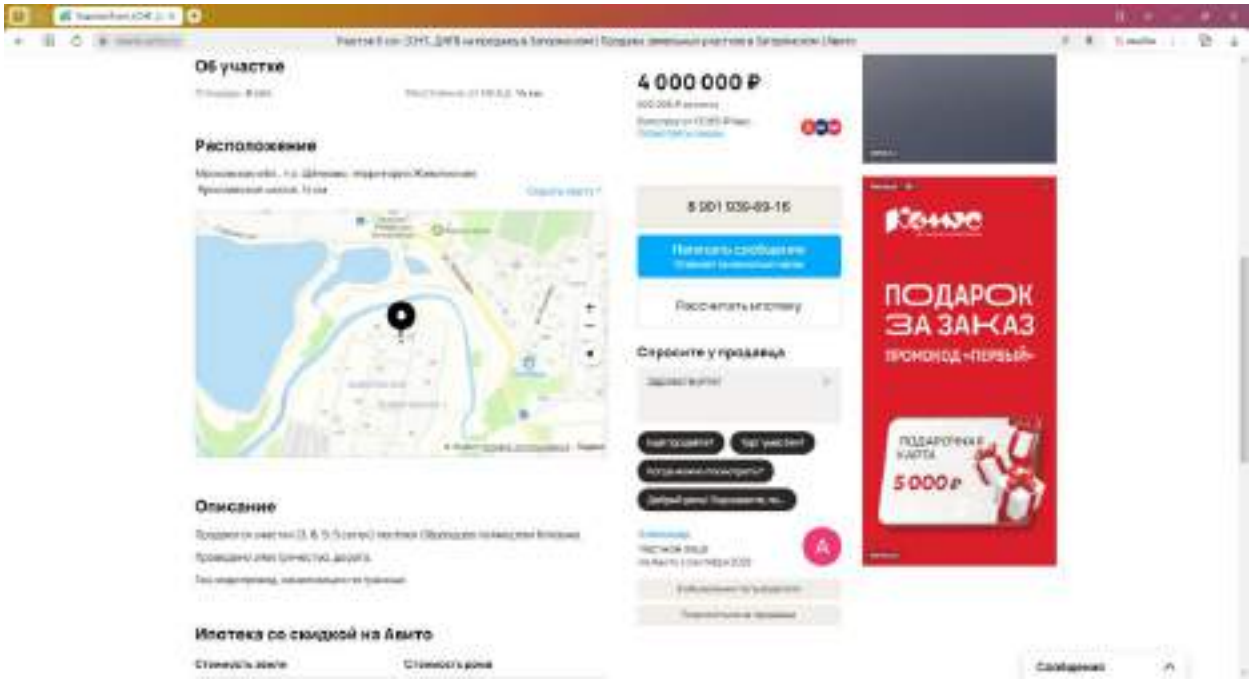


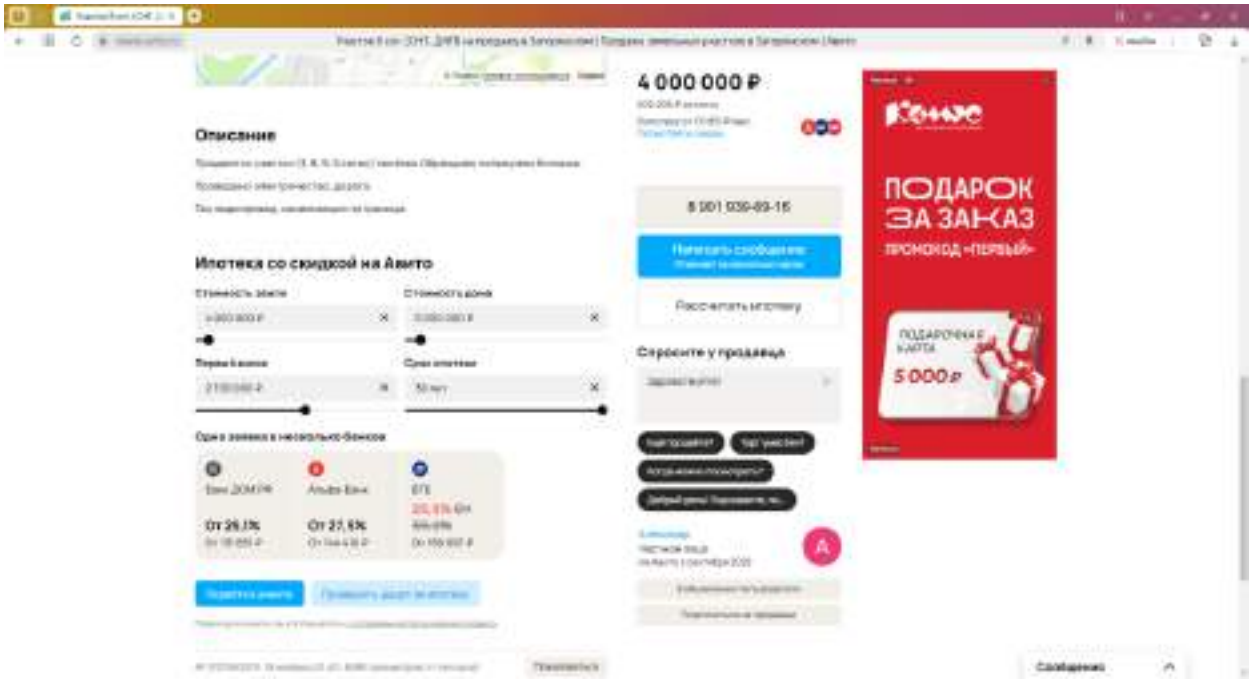
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.93997816427816,37.93953393651649/18/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040108%3A546&type=1&opened=50%3A14%3A40108%3A546

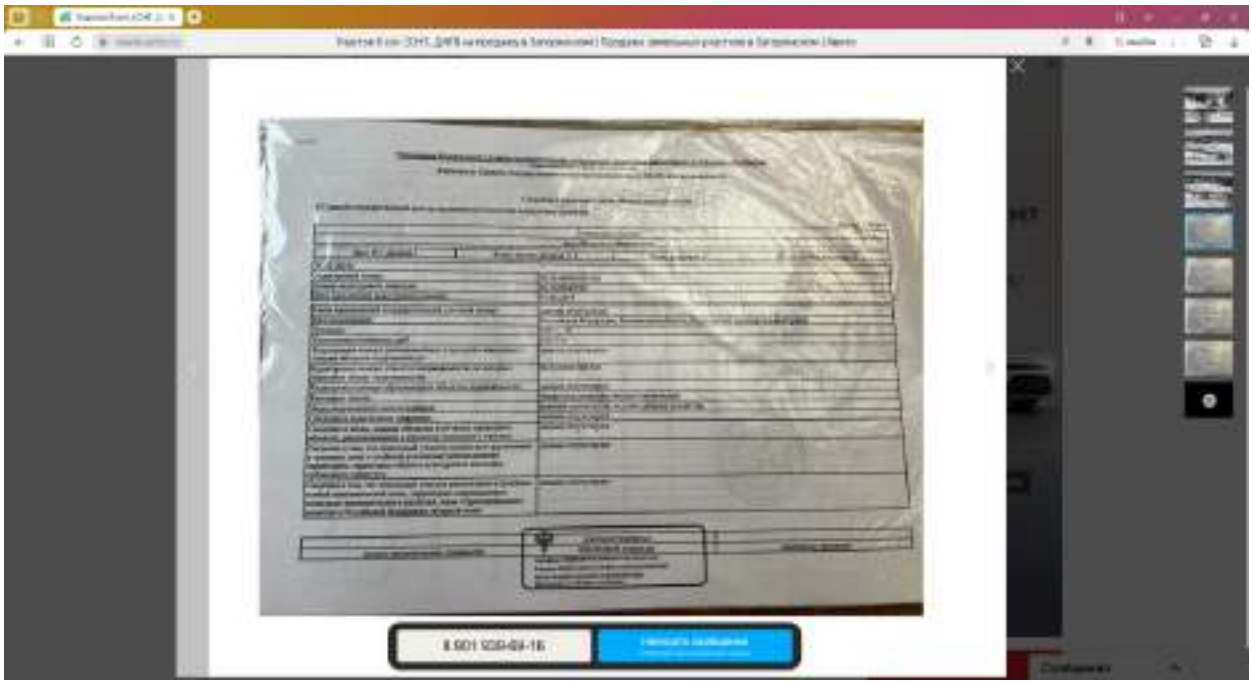


3. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078



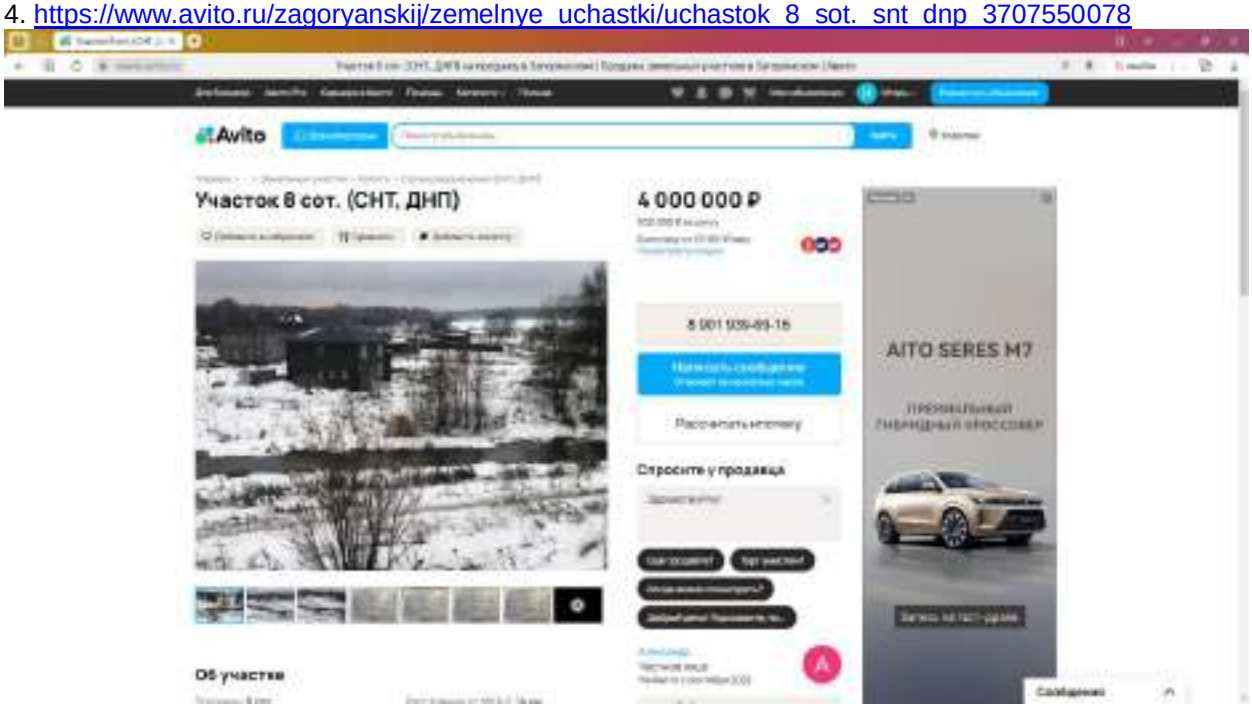


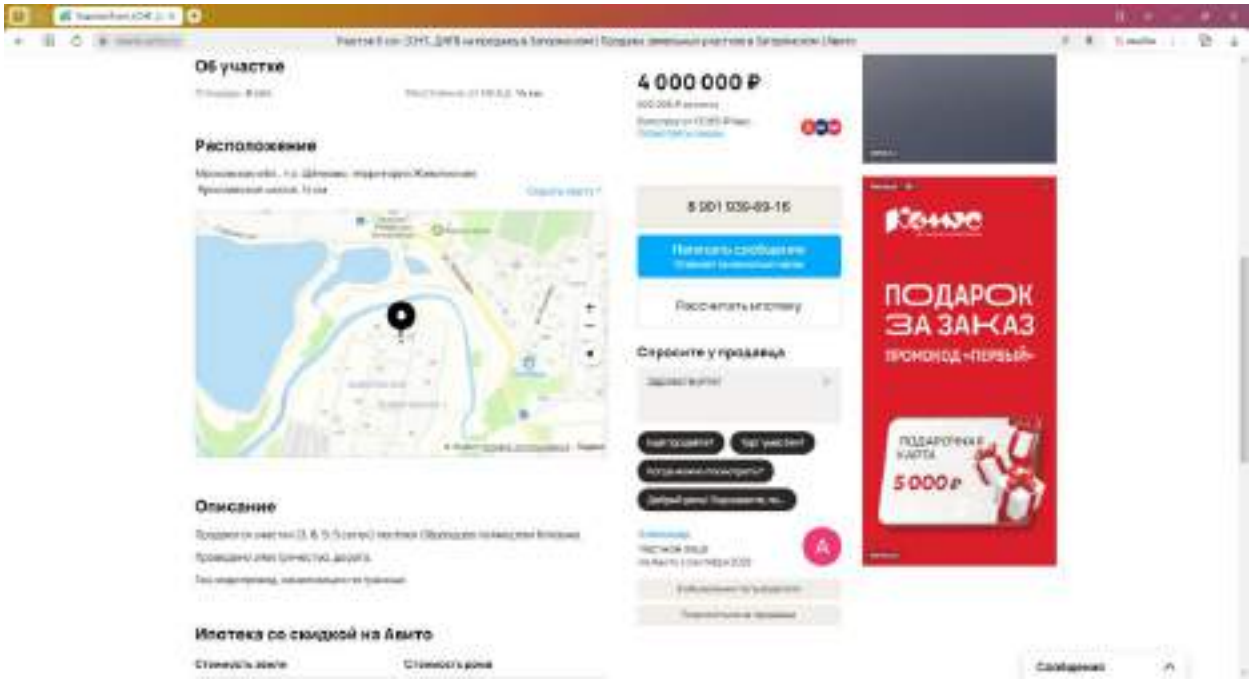

4 000 000 ₽
Описание
Ипотека со скидкой на Авито
ПОДАРОК ЗА ЗАКАЗ
ПРОМОКОД «ПЕРВЫЙ»
5 000 ₽
Спросите у продавца

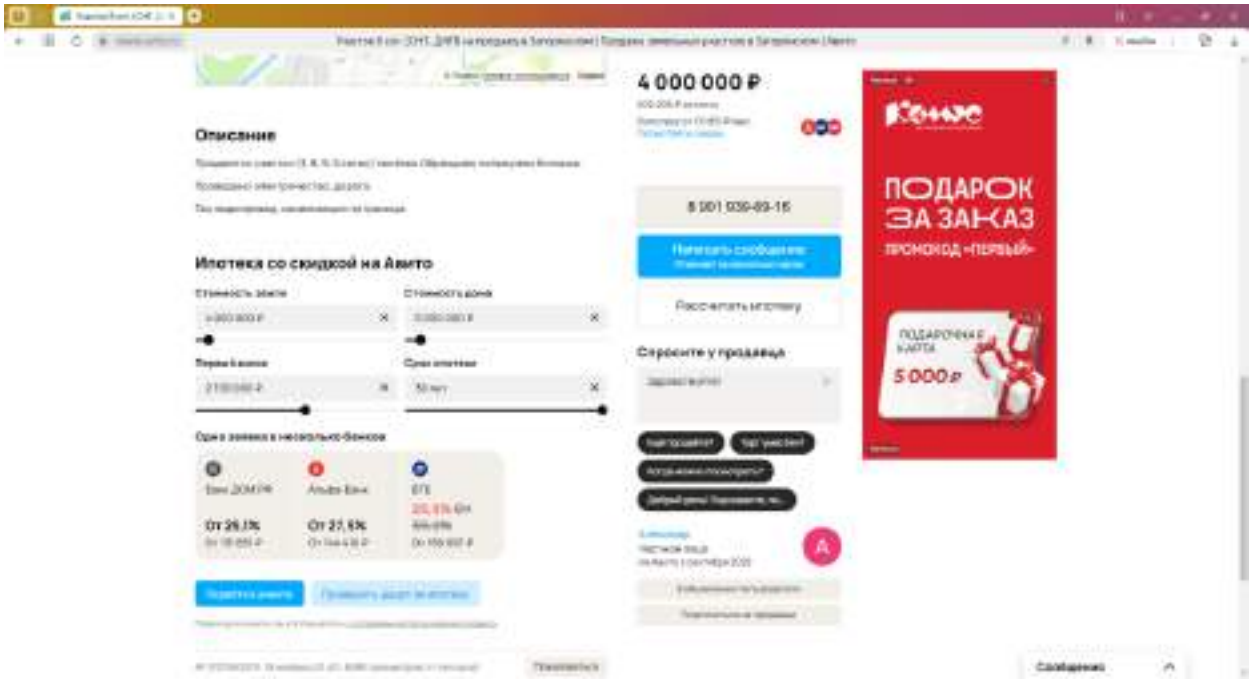


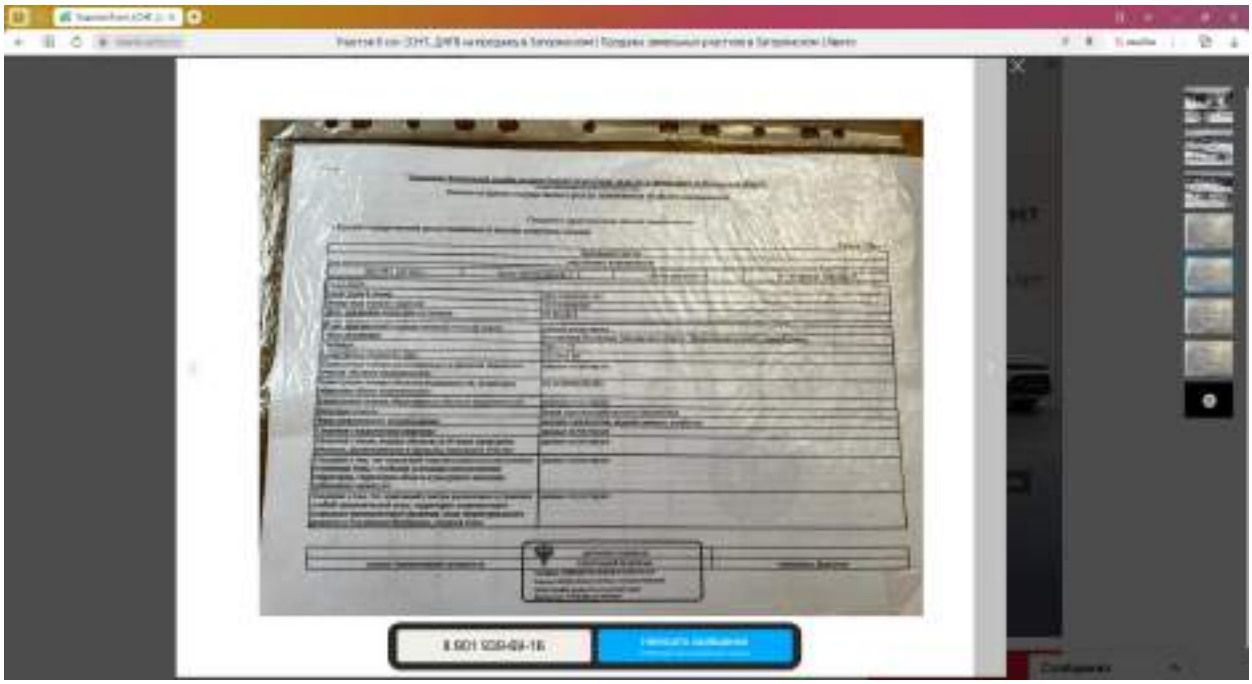
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.9406359650134,37.9387877401303/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040108%3A536&type=1&opened=50%3A14%3A40108%3A536

4. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078

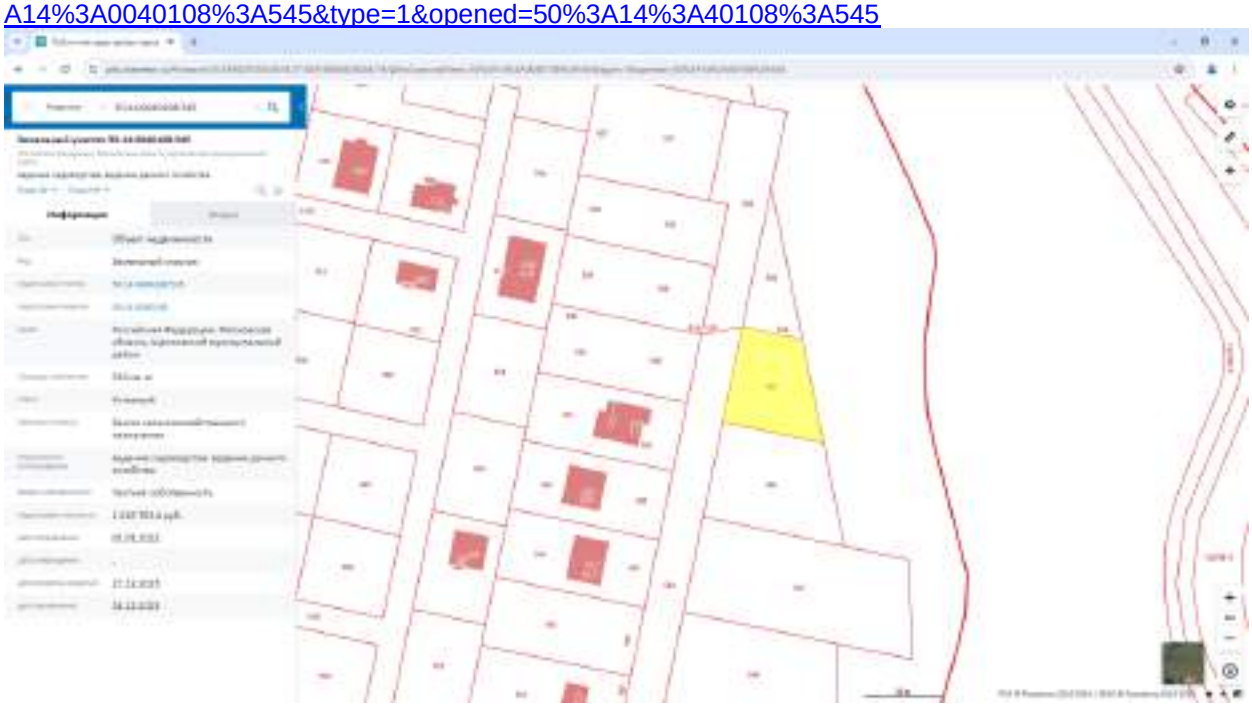




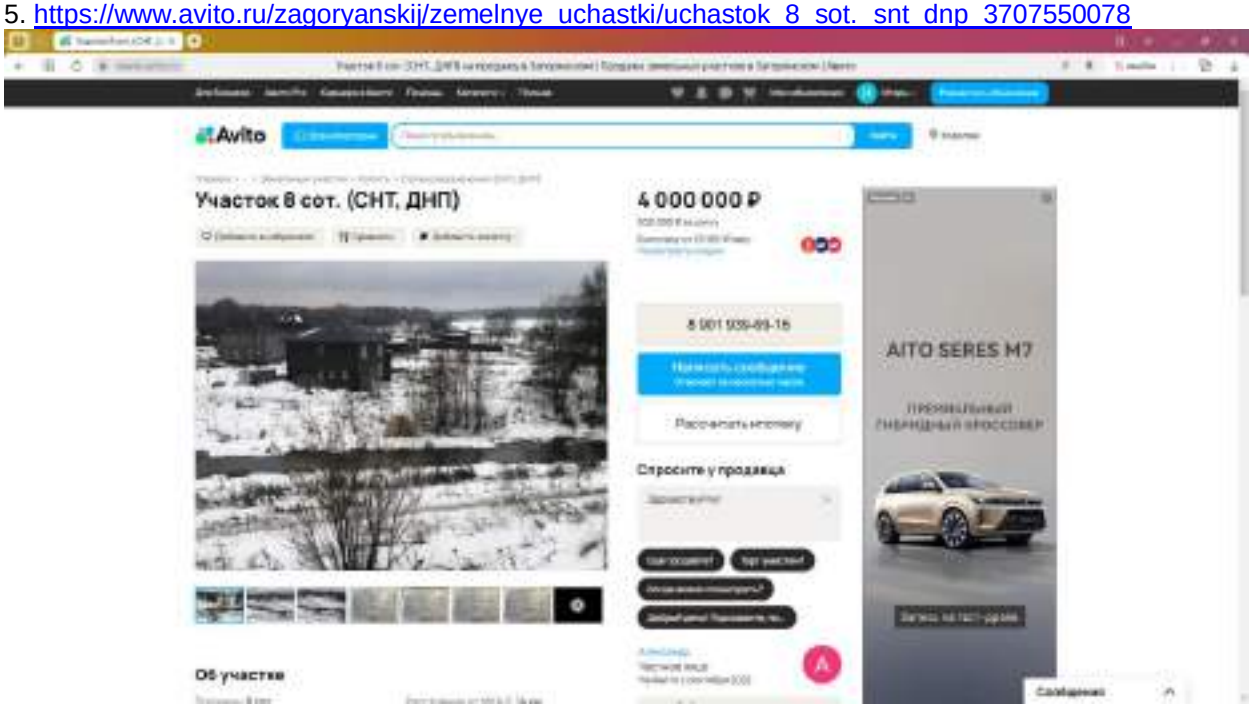

4 000 000 ₽
Описание
Ипотека со скидкой на Авито
ПОДАРОК ЗА ЗАКАЗ
ПРОМОКОД «ПЕРВЫЙ»
5 000 ₽
Спросите у продавца

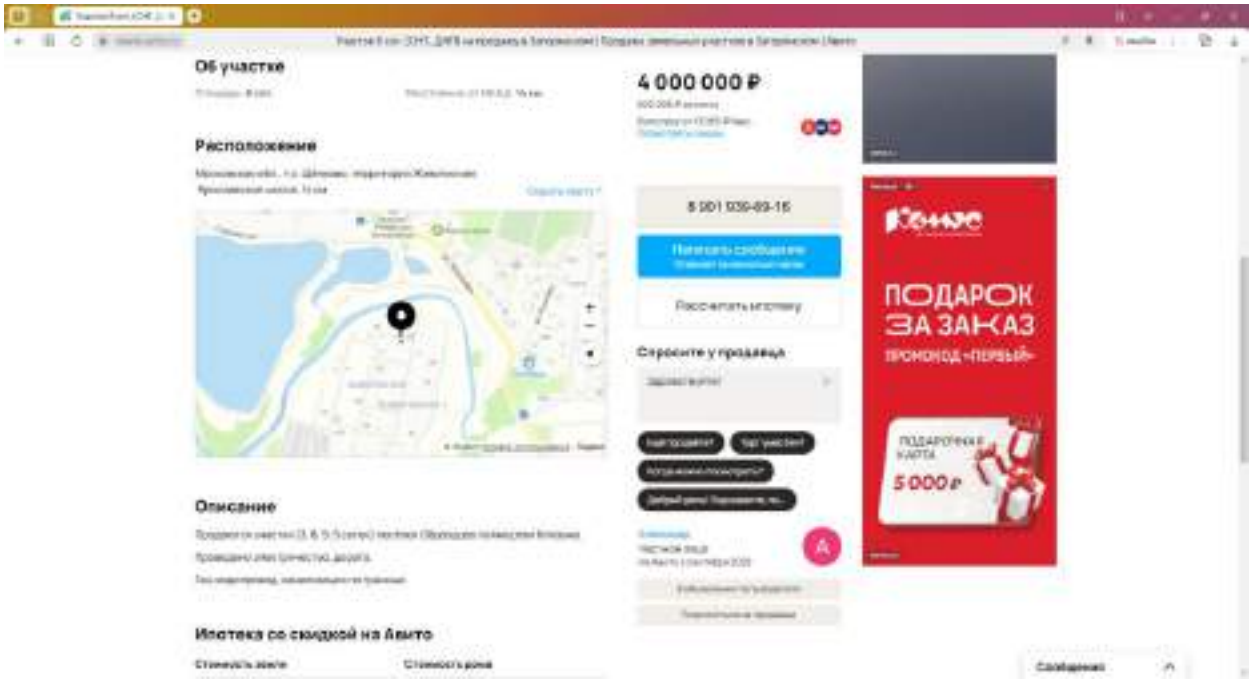


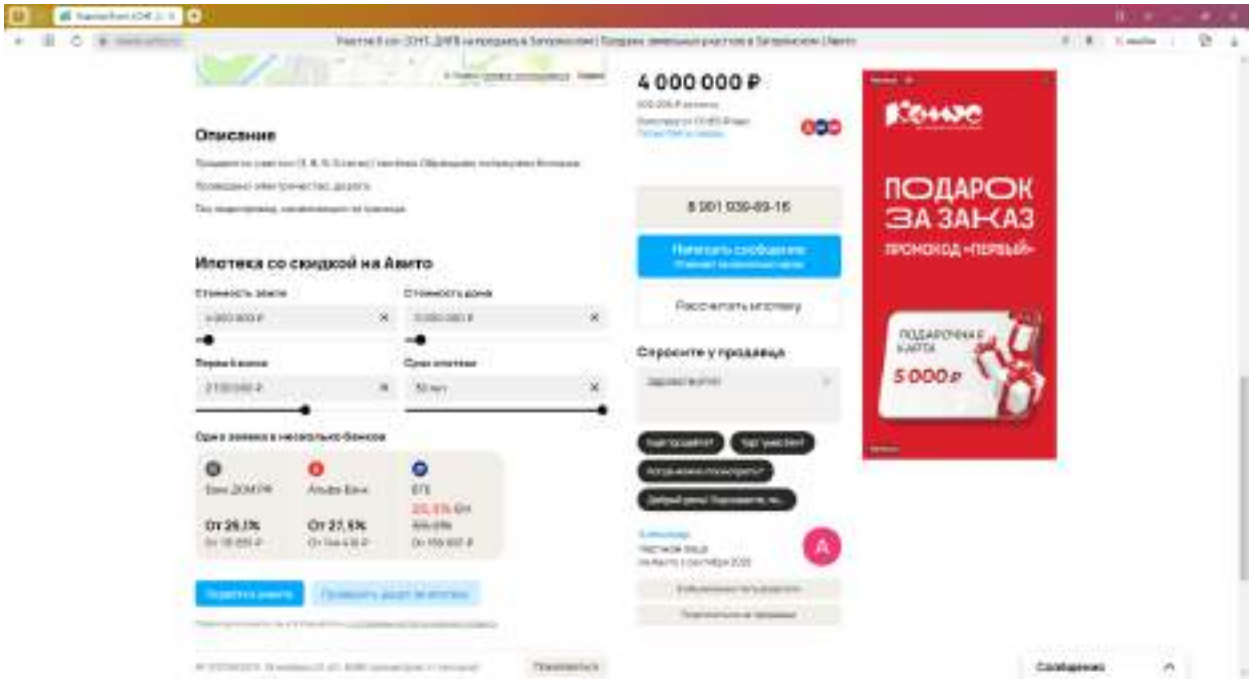
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.939828726536746,37.939184868268256/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040108%3A545&type=1&opened=50%3A14%3A40108%3A545

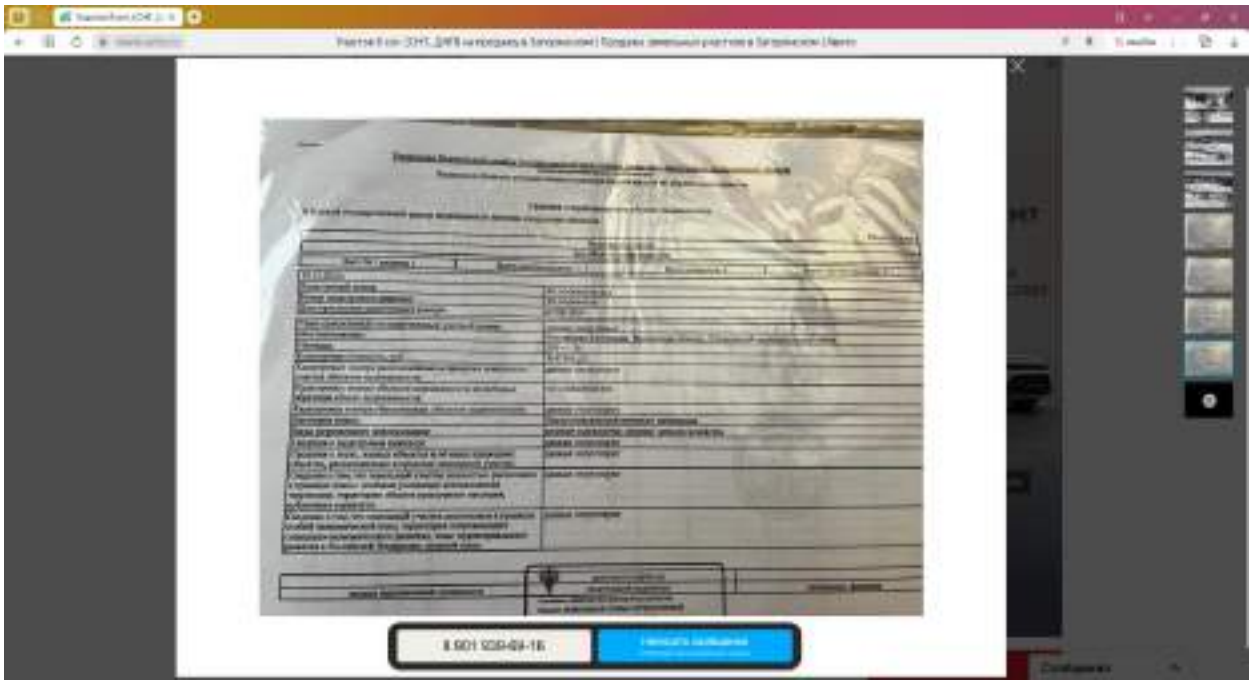


5. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078



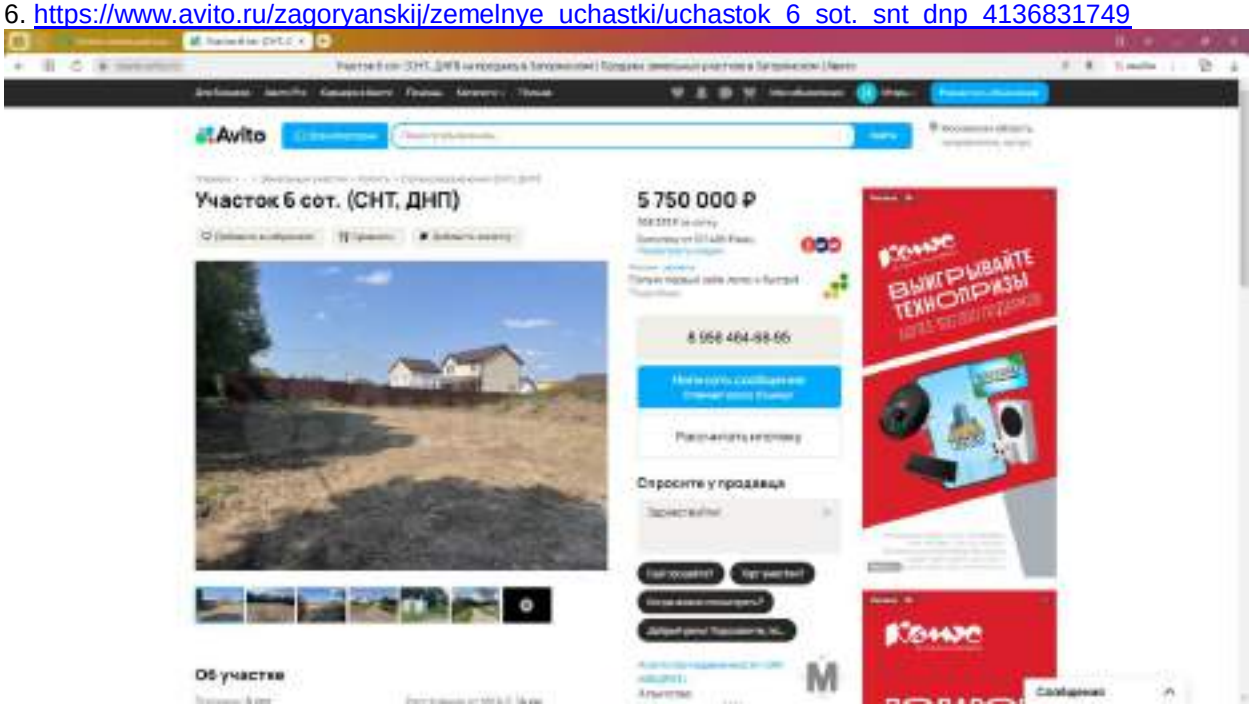


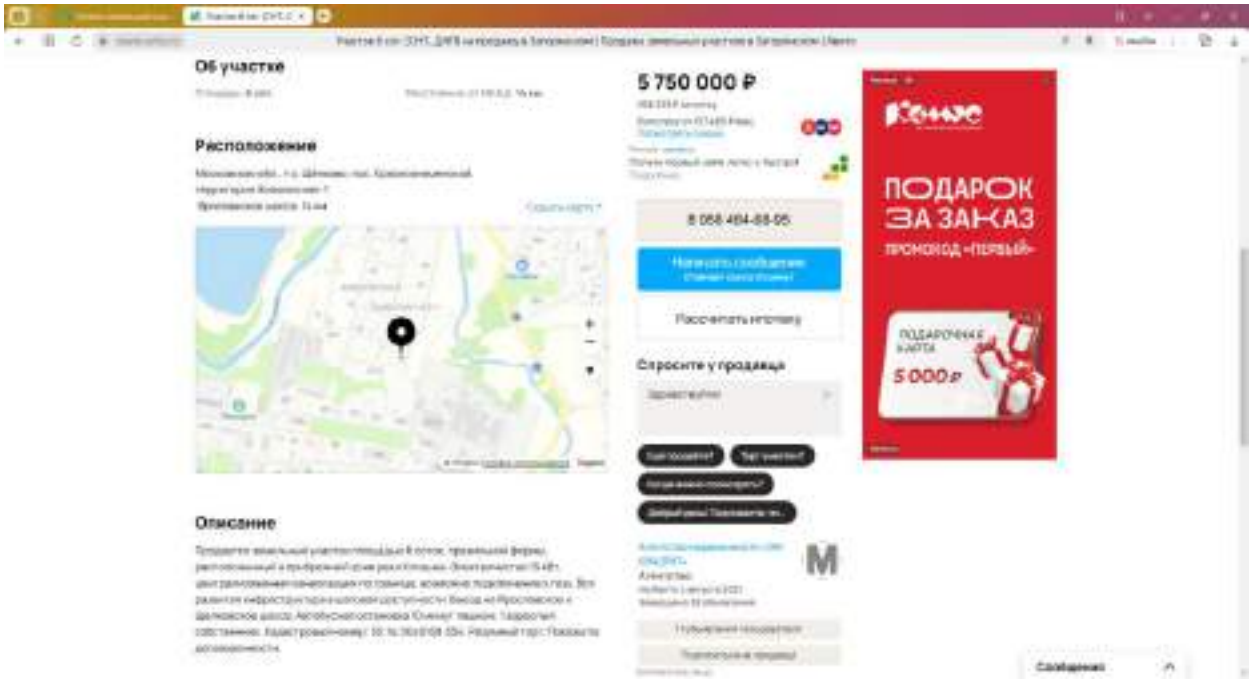

4 000 000 ₽
Описание
Ипотека со скидкой на Авито
ПОДАРОК ЗА ЗАКАЗ
ПРОМОКОД «ПЕРВЫЙ»
5 000 ₽
Спросите у продавца

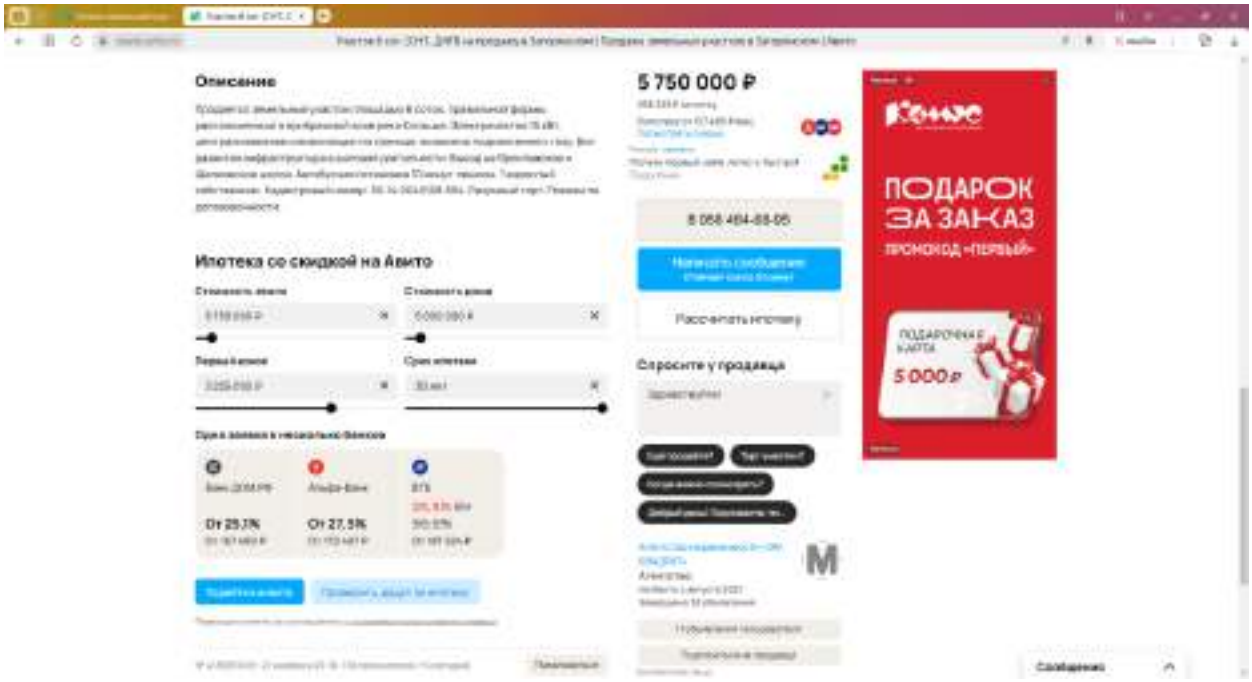


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.94011010161263,37.93918188742281/19/@5w3uavcwd?text=55.940074%2037.939169&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40108%3A544

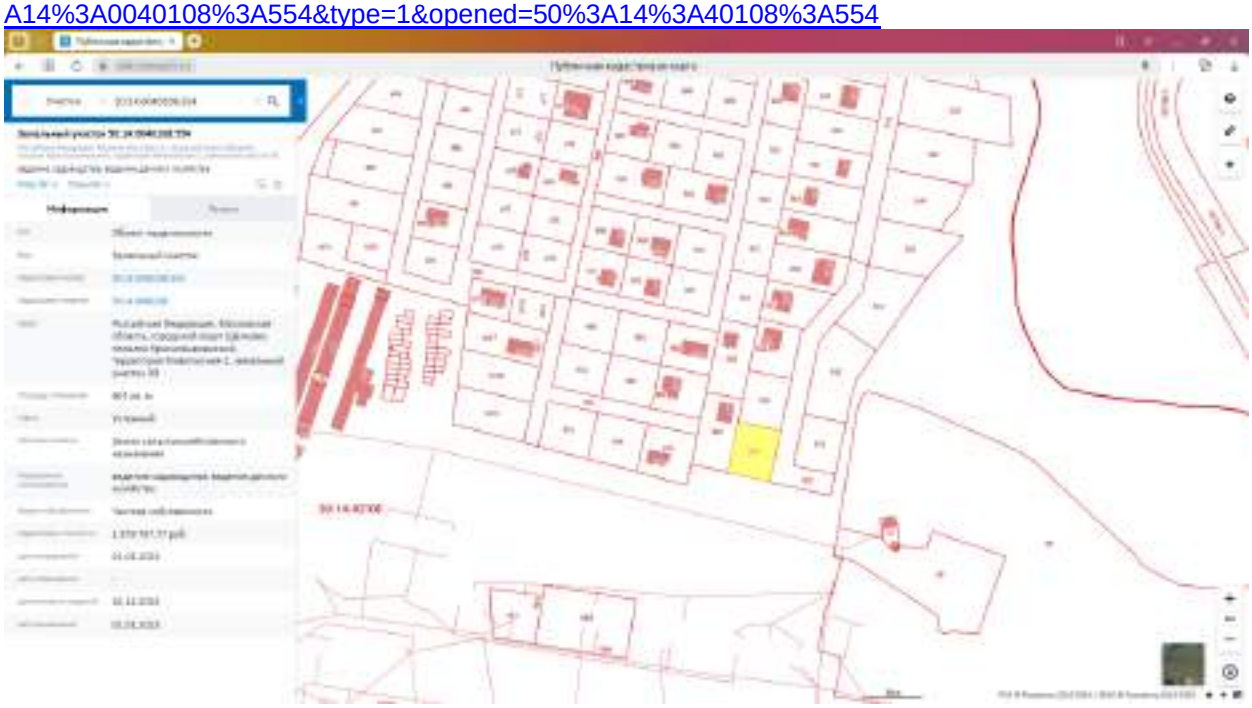
6. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4136831749



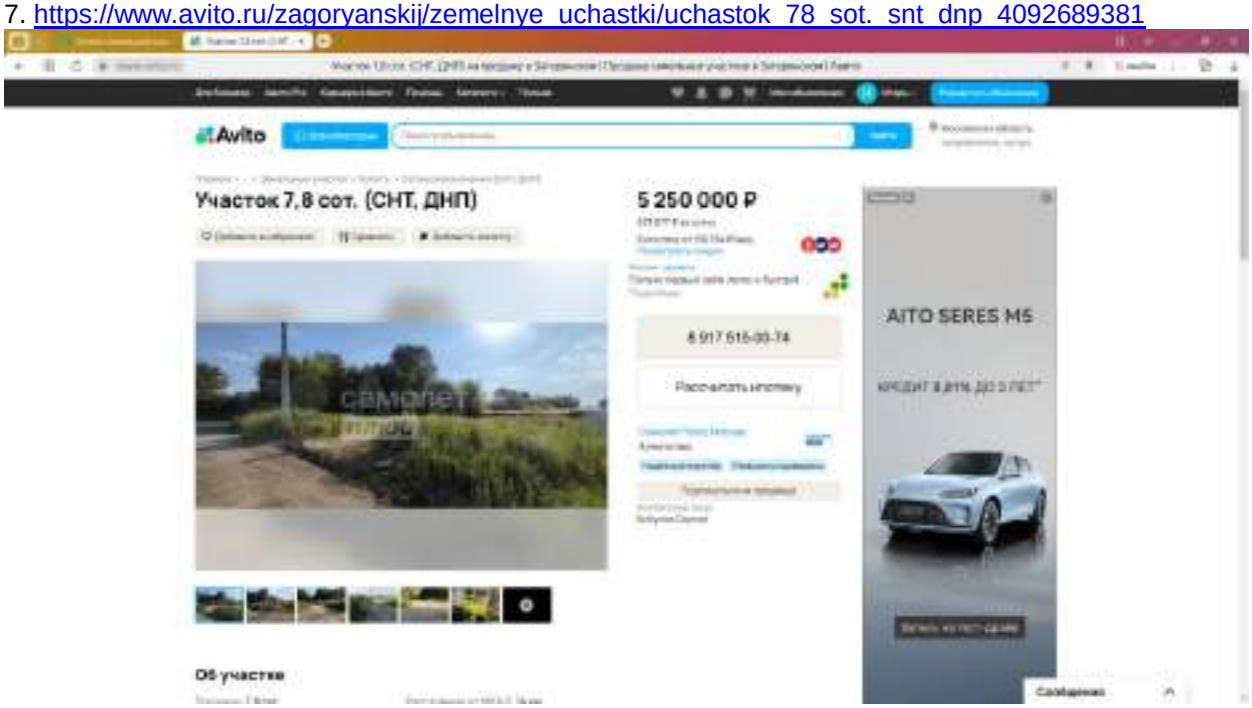


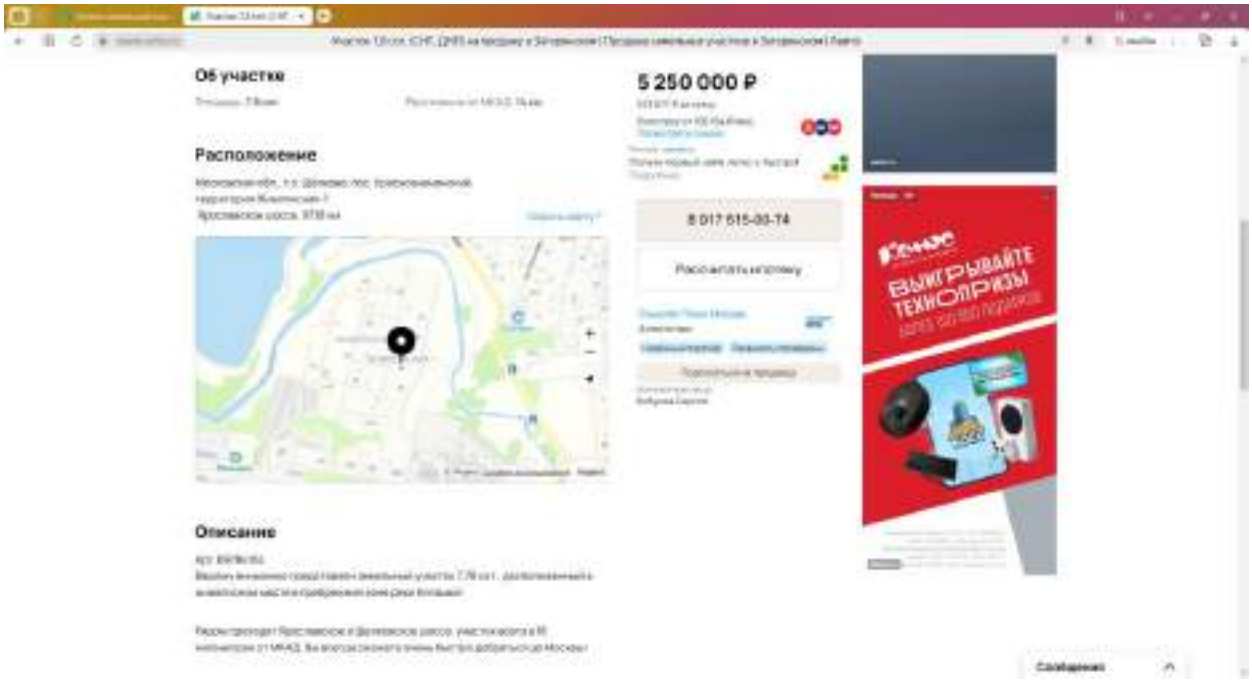


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.938078756929826,37.936876155026575/18/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040108%3A554&type=1&opened=50%3A14%3A40108%3A554



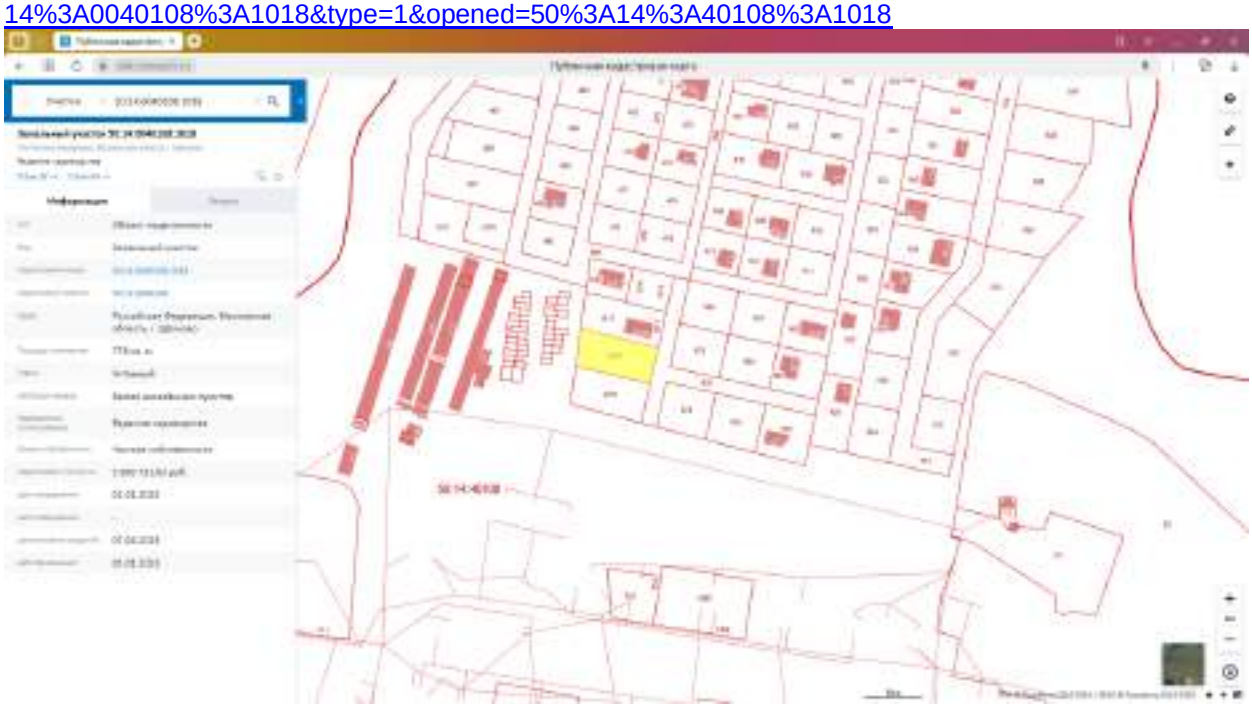
7. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot._snt_dnp_4092689381



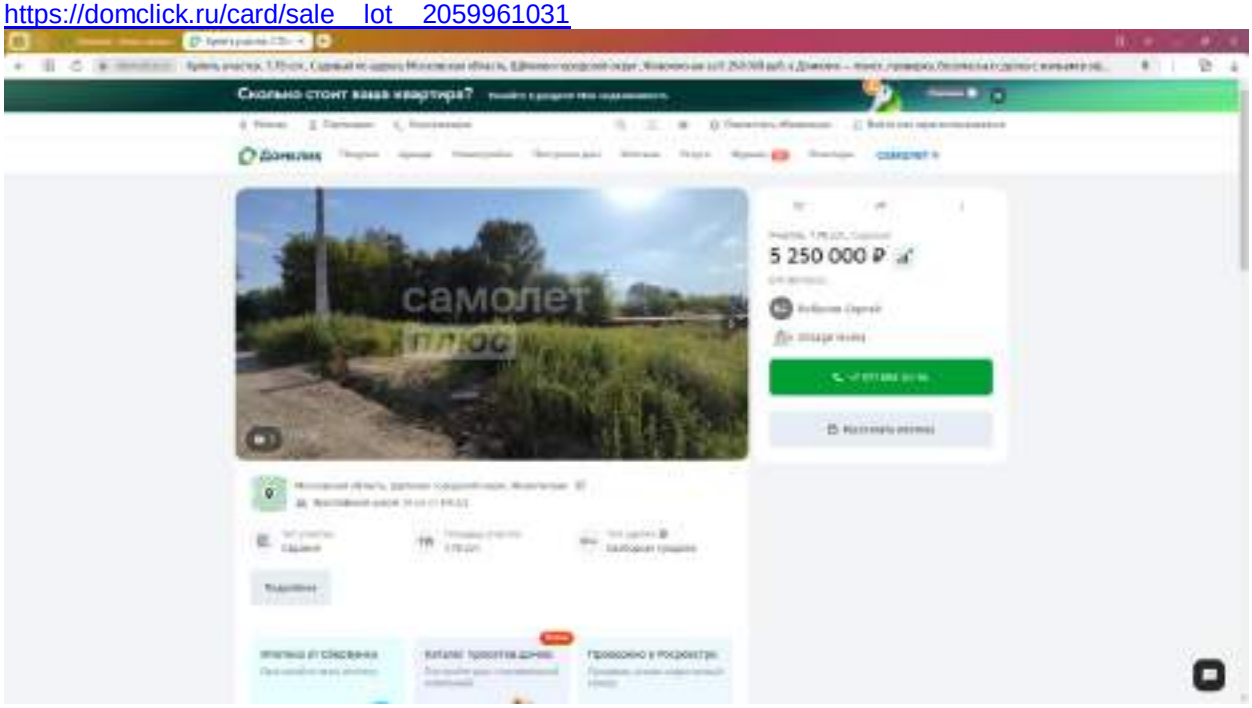


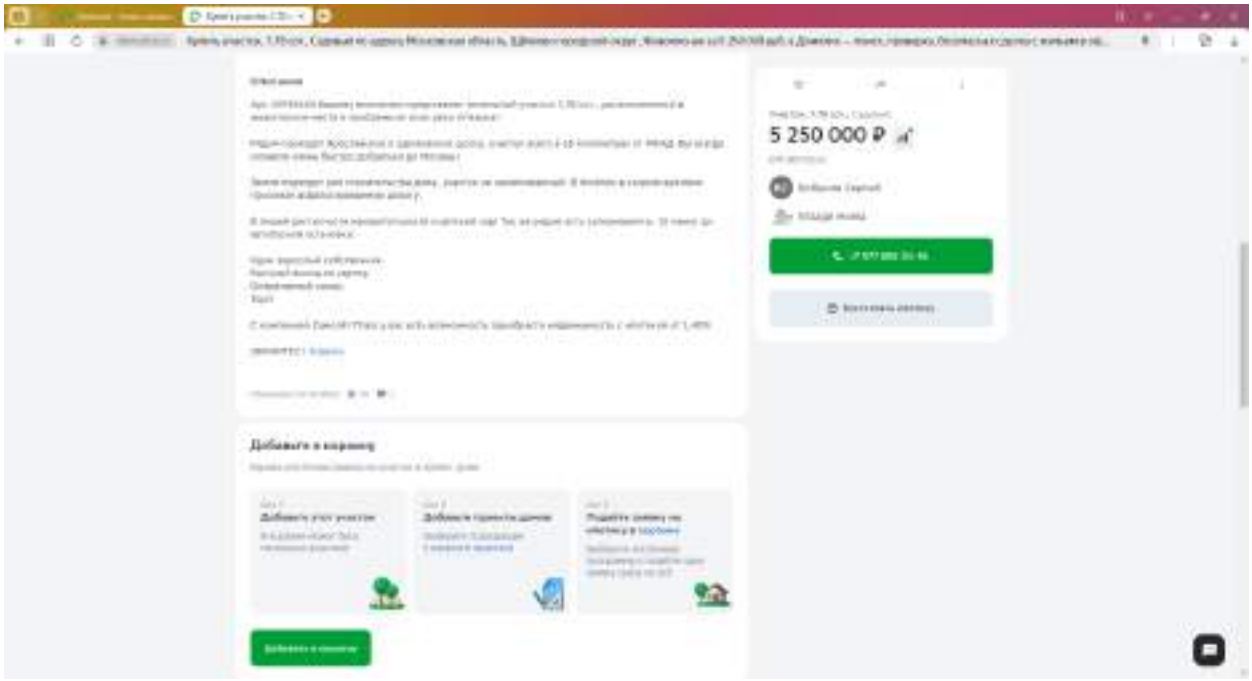
Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.938160631852455,37.93665007682576/18/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040108%3A1018&type=1&opened=50%3A14%3A40108%3A1018

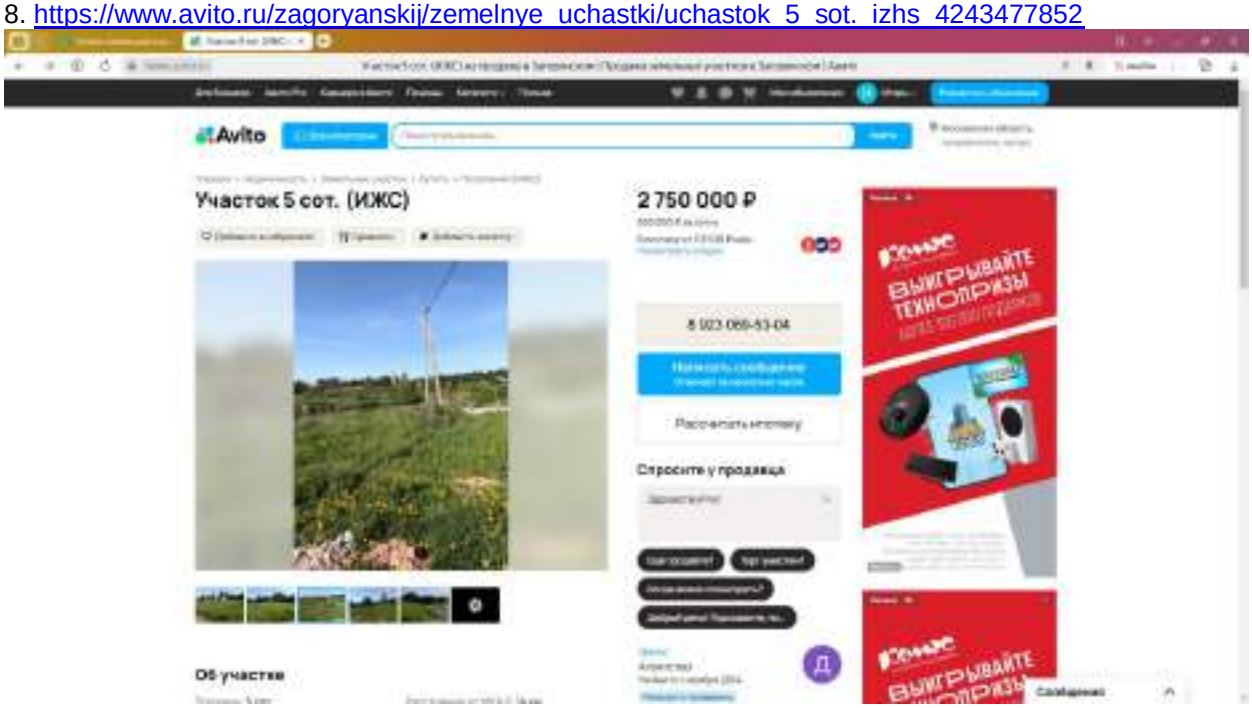


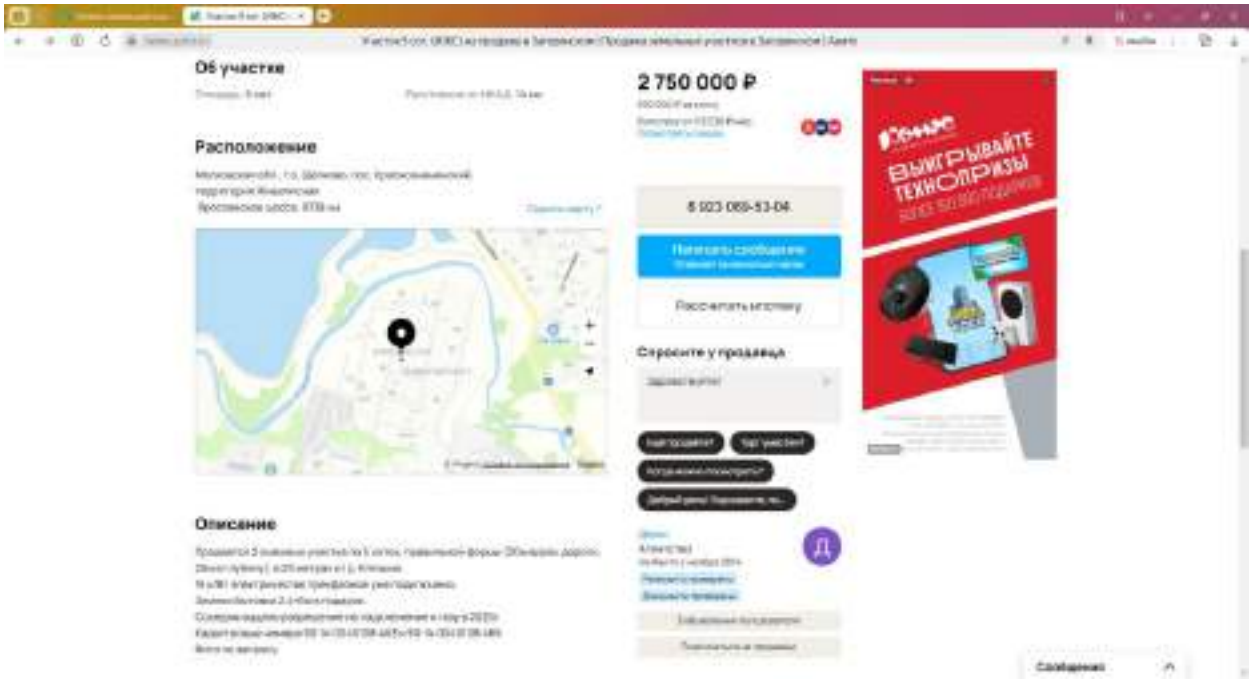
https://domclick.ru/card/sale__lot__2059961031

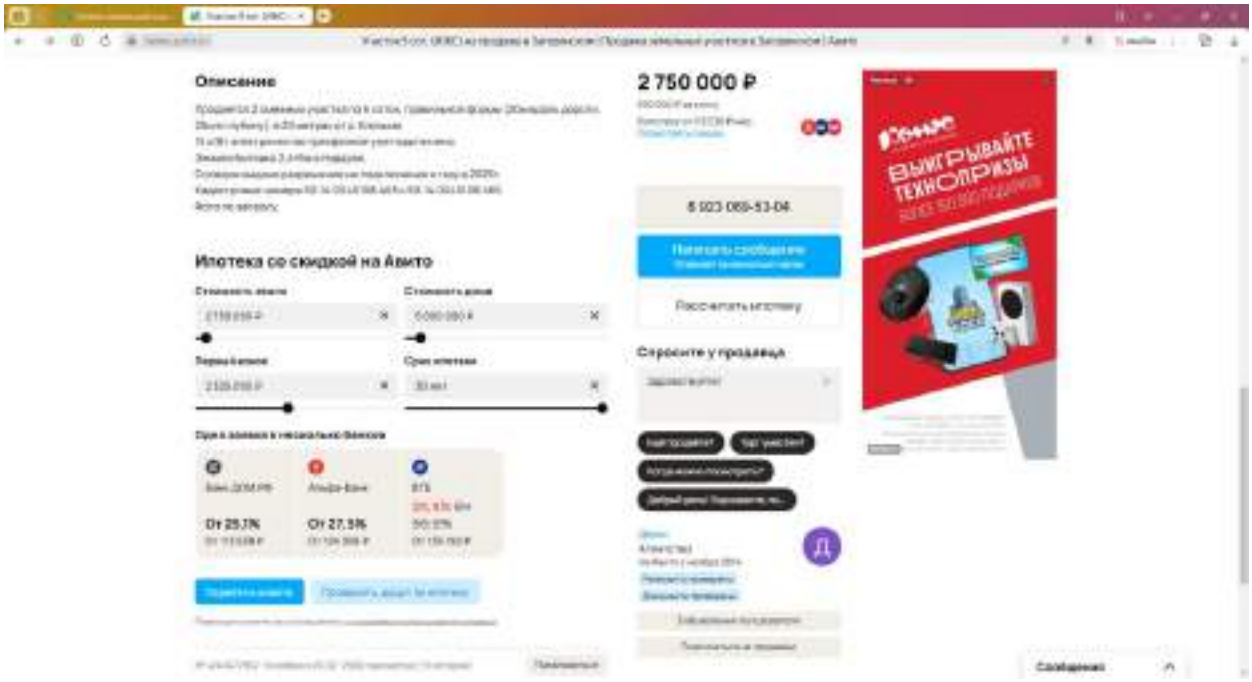




8. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_4243477852



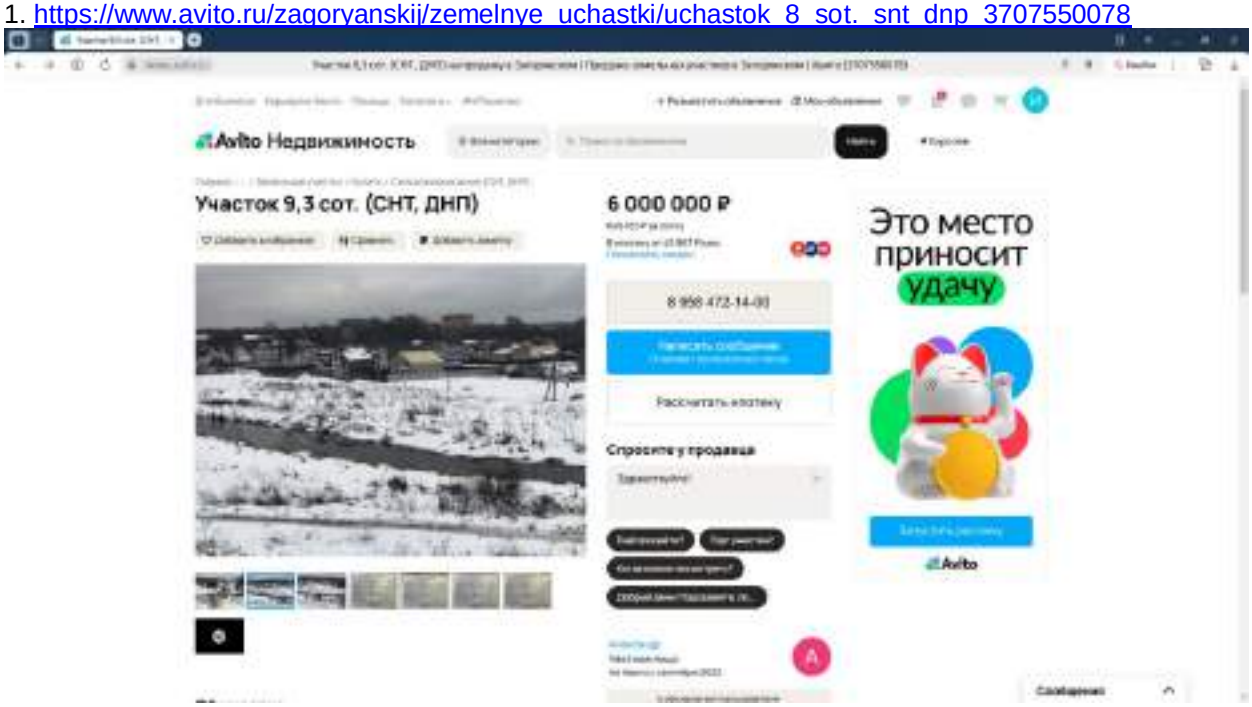


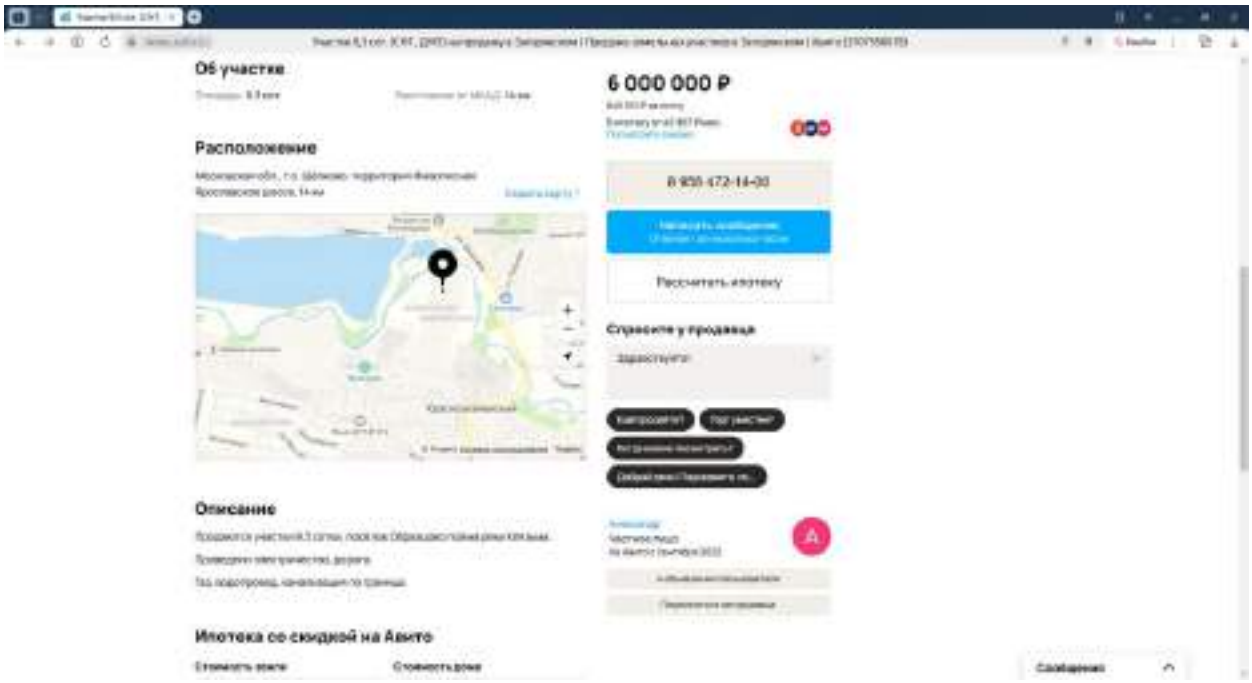


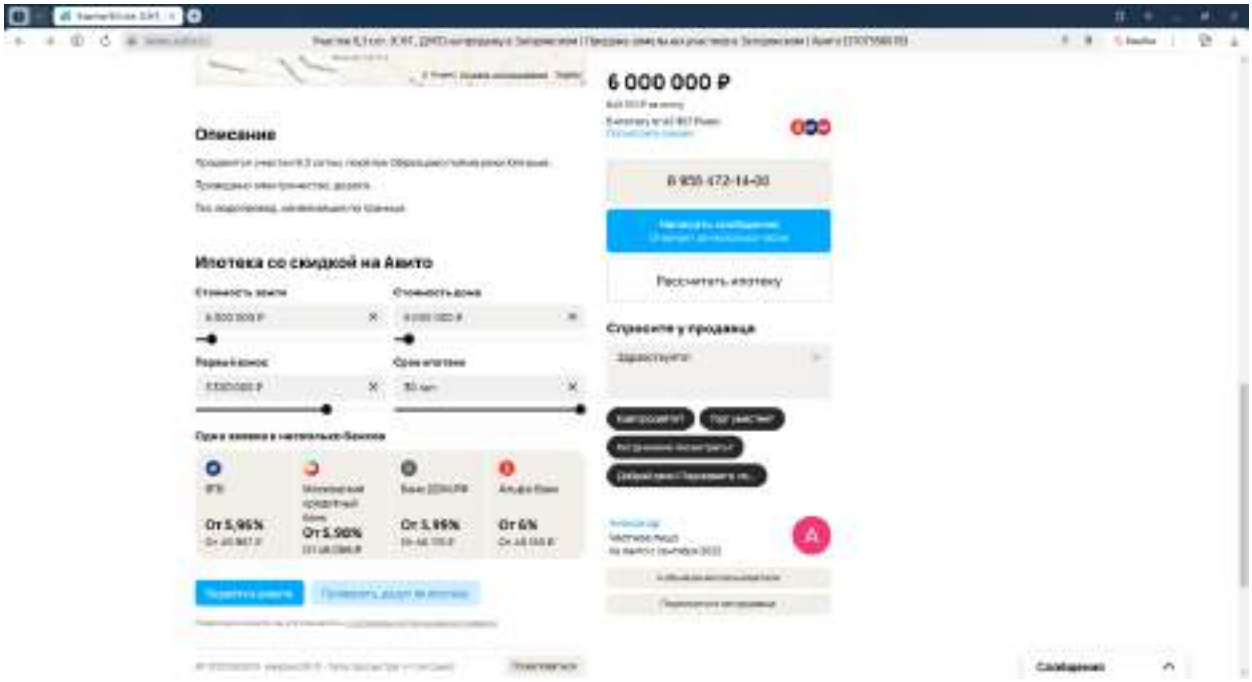
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.9401316718524,37.93606232897254/19/@5w3uavcwd?text=55.940134%2037.936064&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40108%3A463

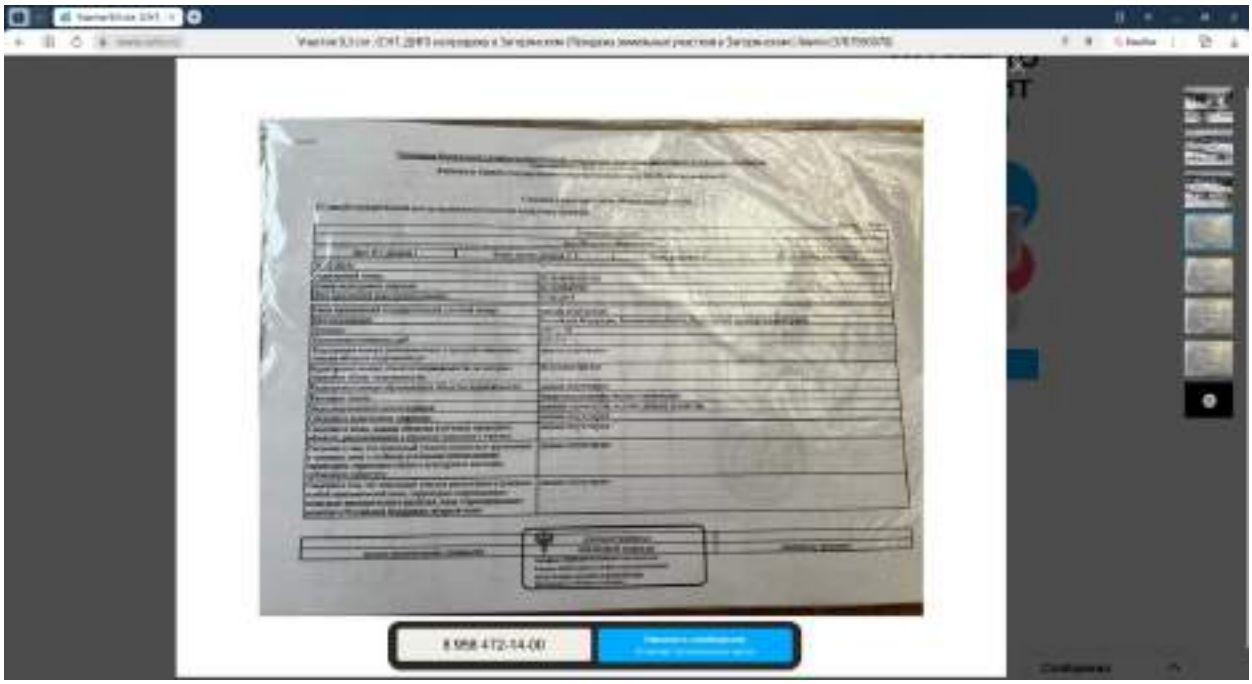
Оферты, опубликованные по состоянию на май 2025 г.

1. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078

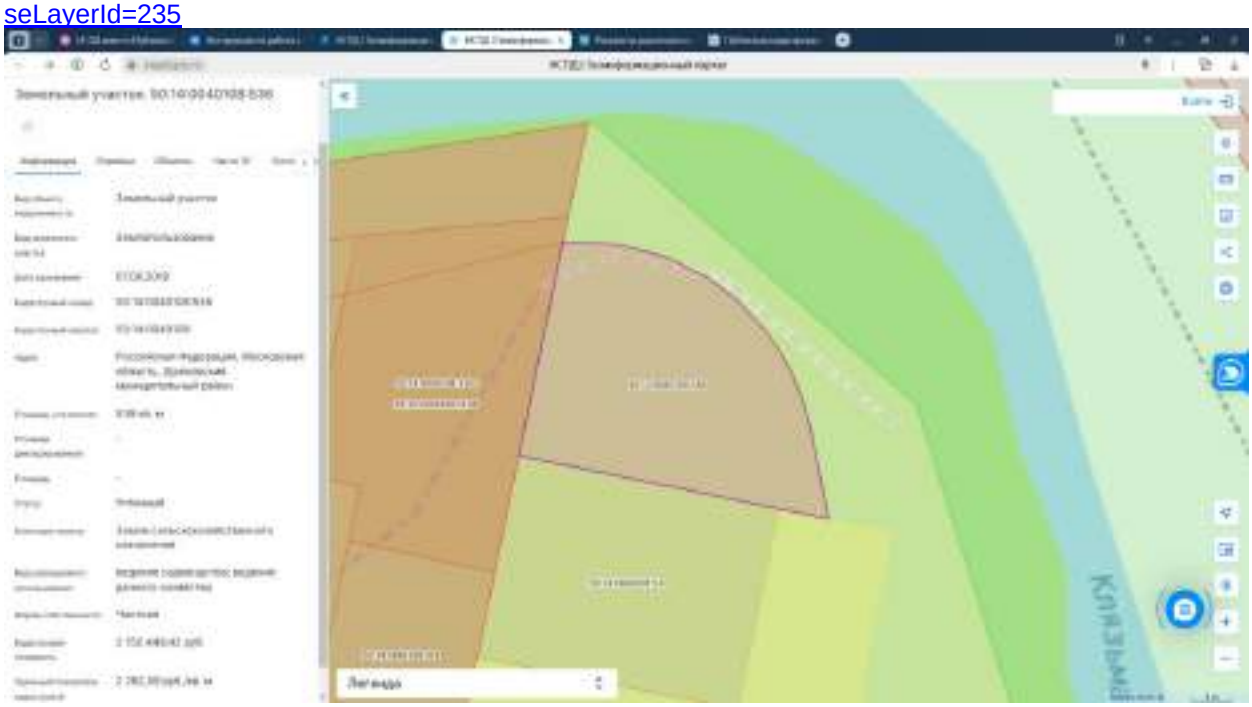




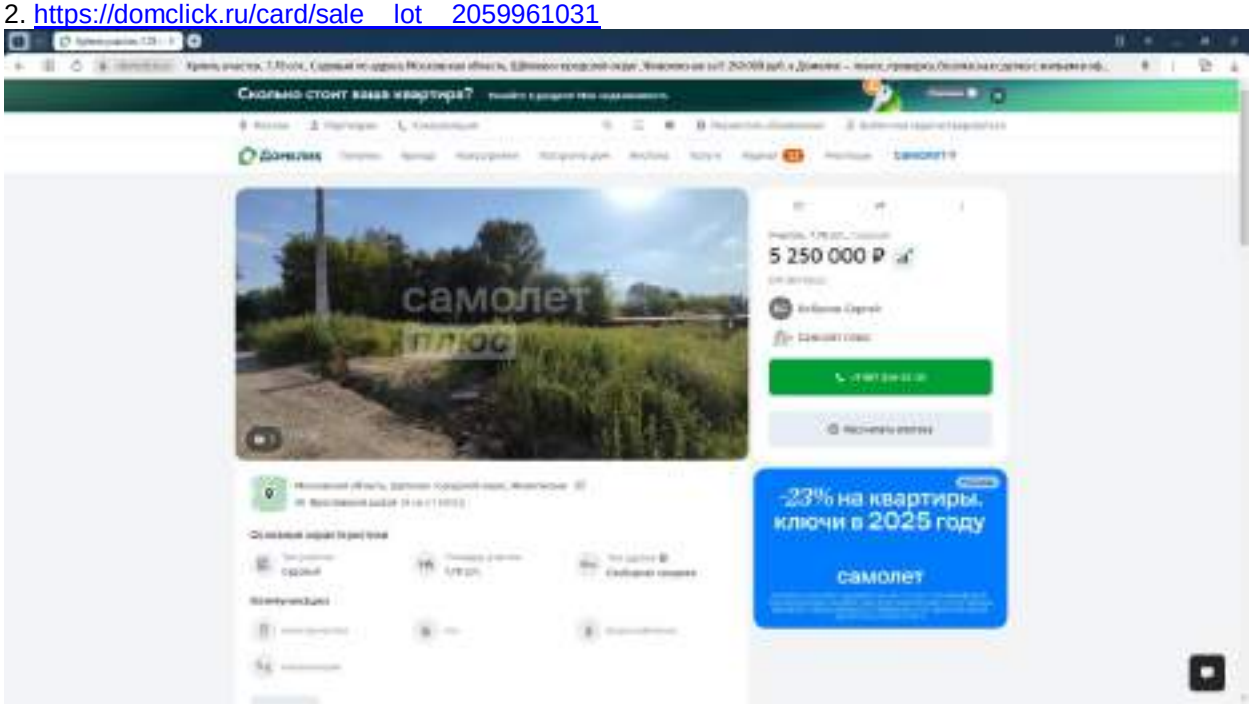

6 000 000 ₽
Описание
Ипотека со скидкой на Авито
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца

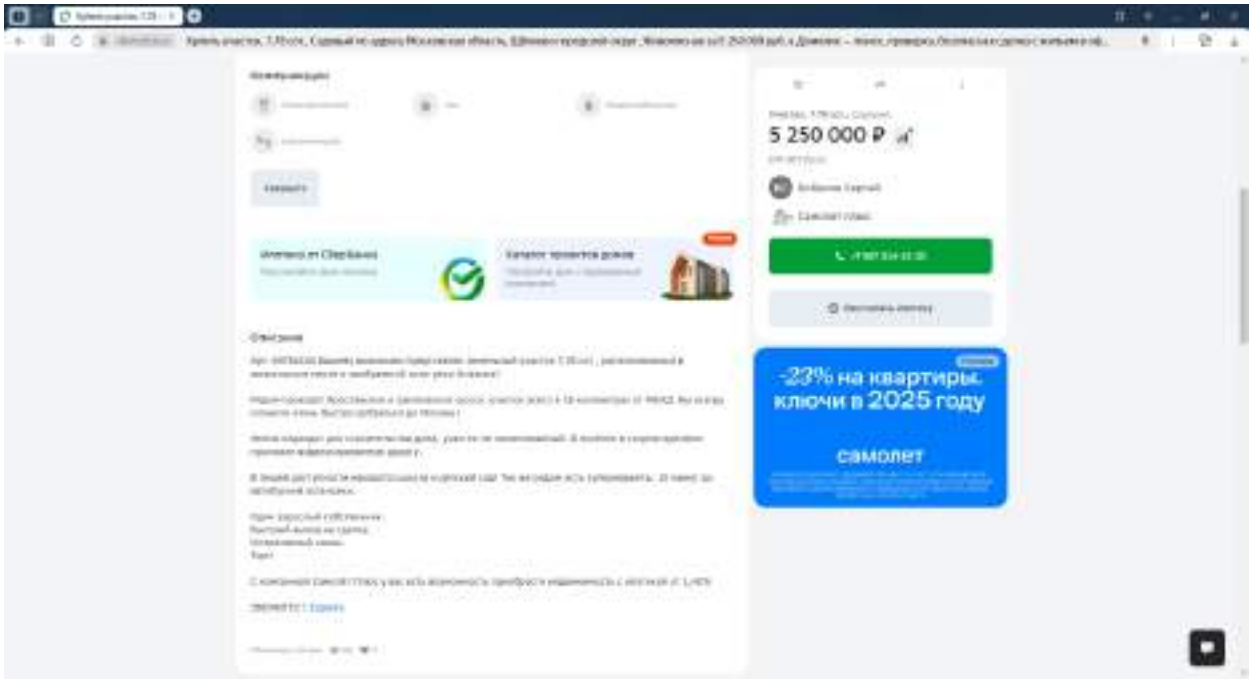


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4223353.059859594&coordinate_y=7546604.707125664&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328%2C36315&baseLayerId=235

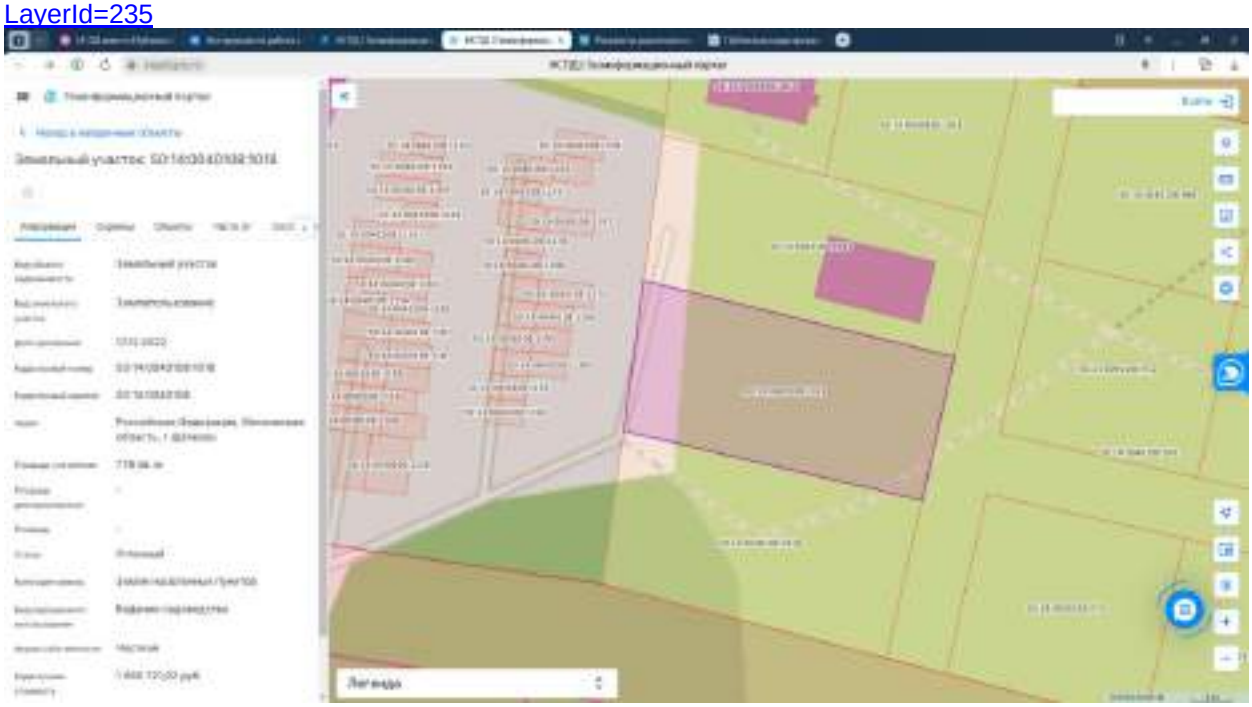


2. https://domclick.ru/card/sale__lot__2059961031

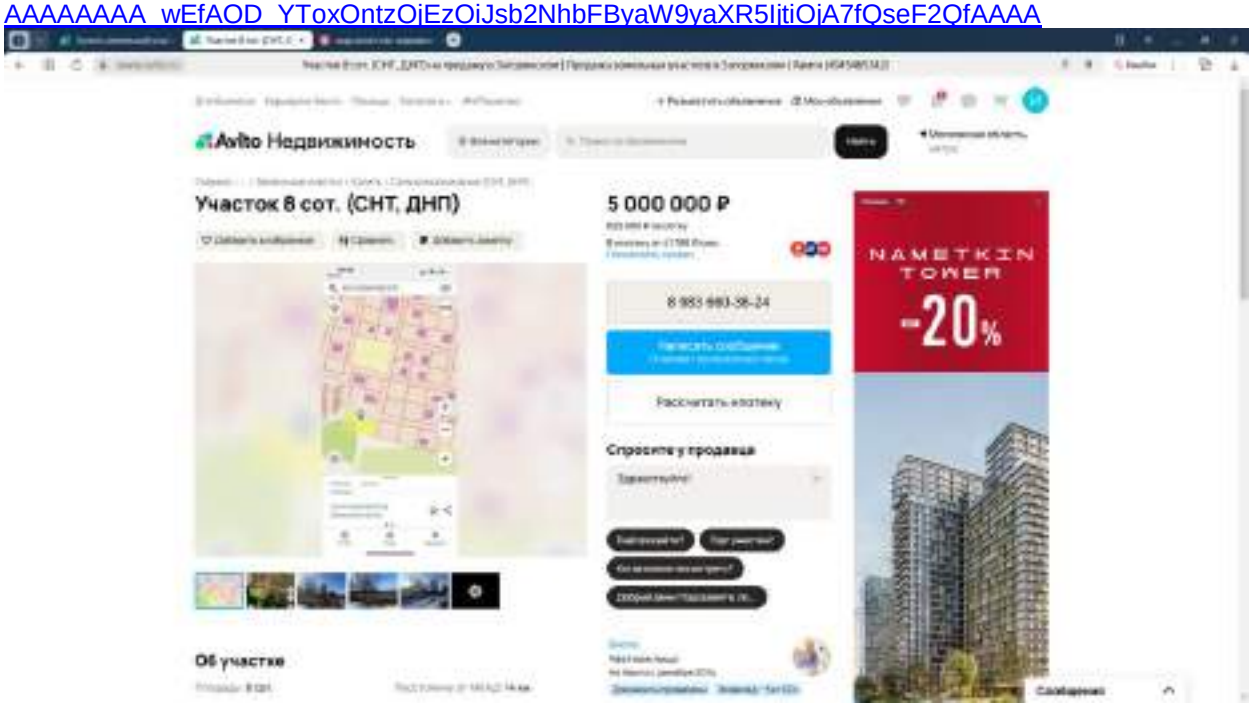


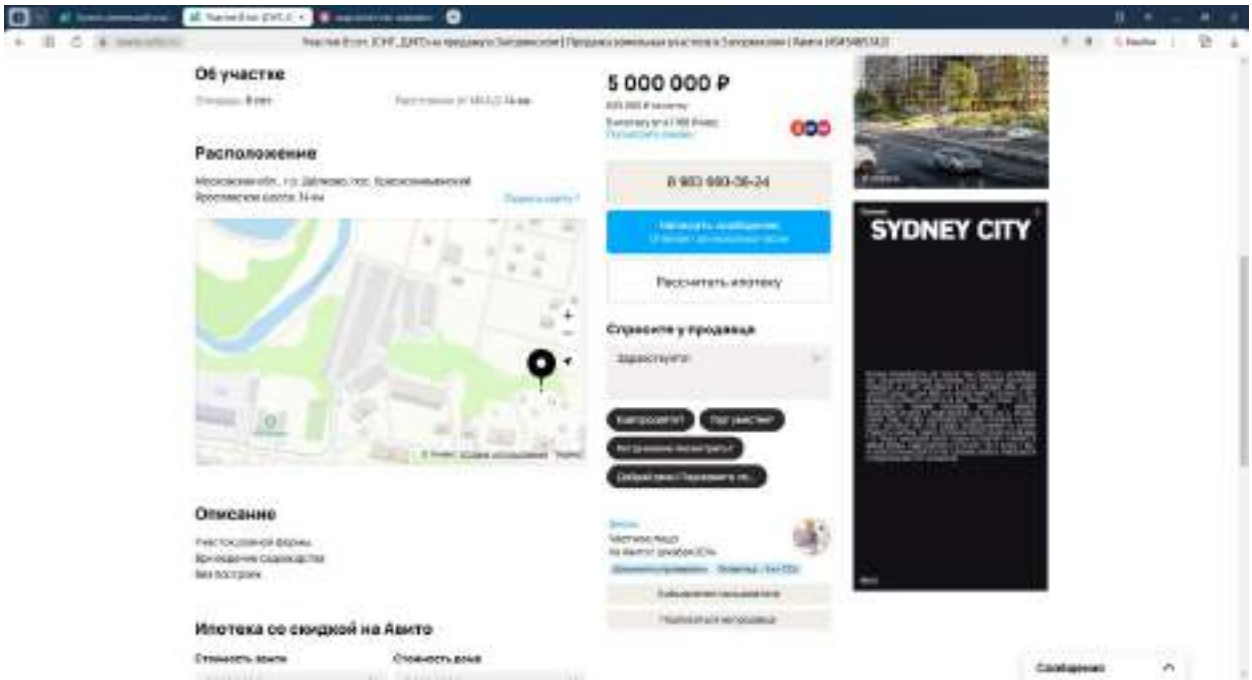


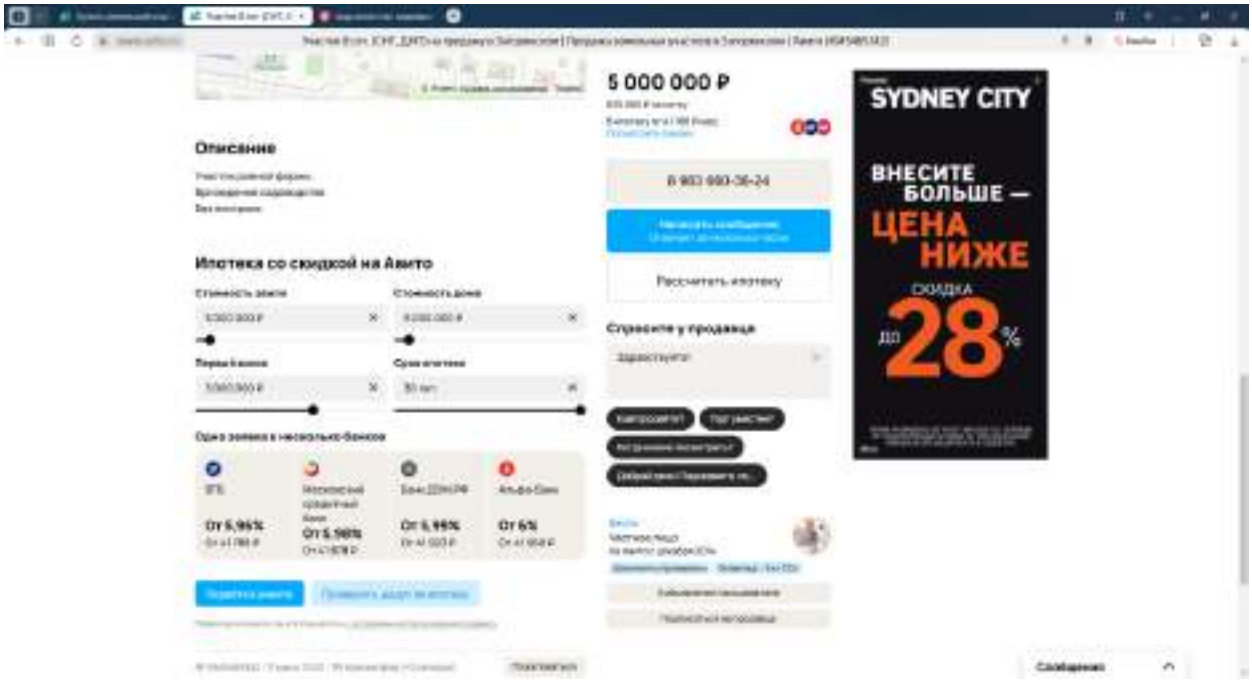
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4222962.26870879&coordinate_y=7546109.94735413&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328%2C36315&baseLayerId=235



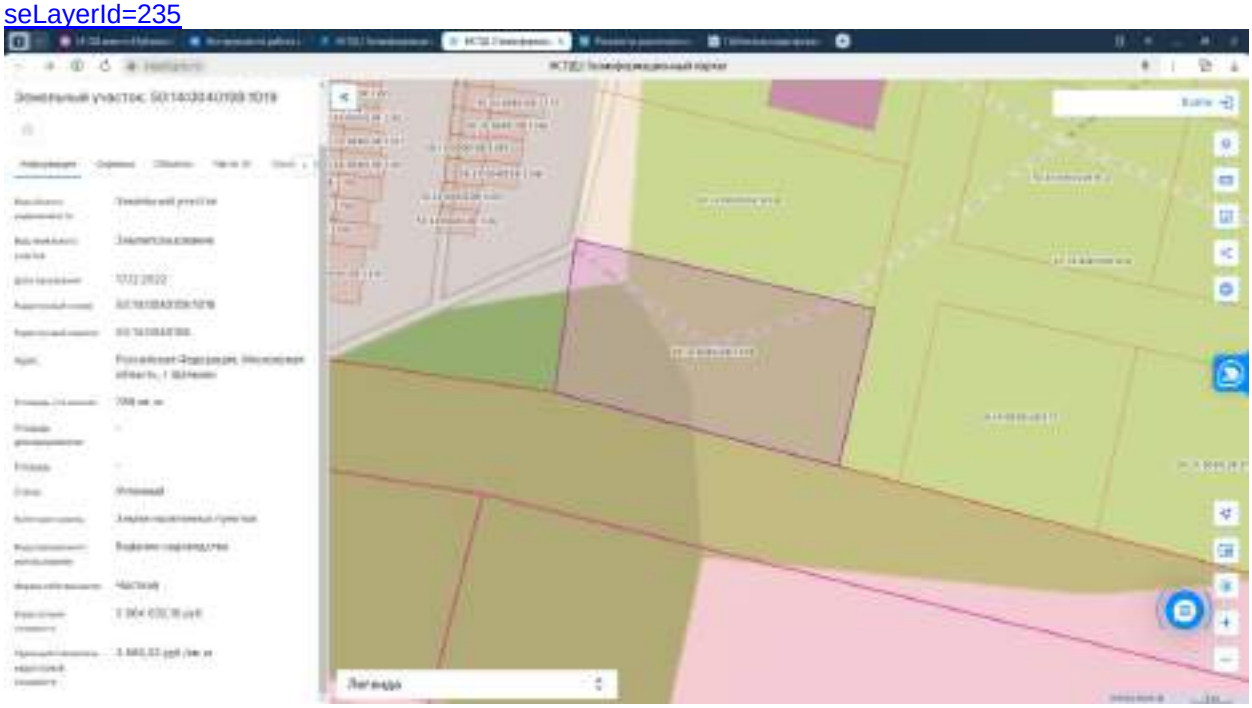
3. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_4945465342?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



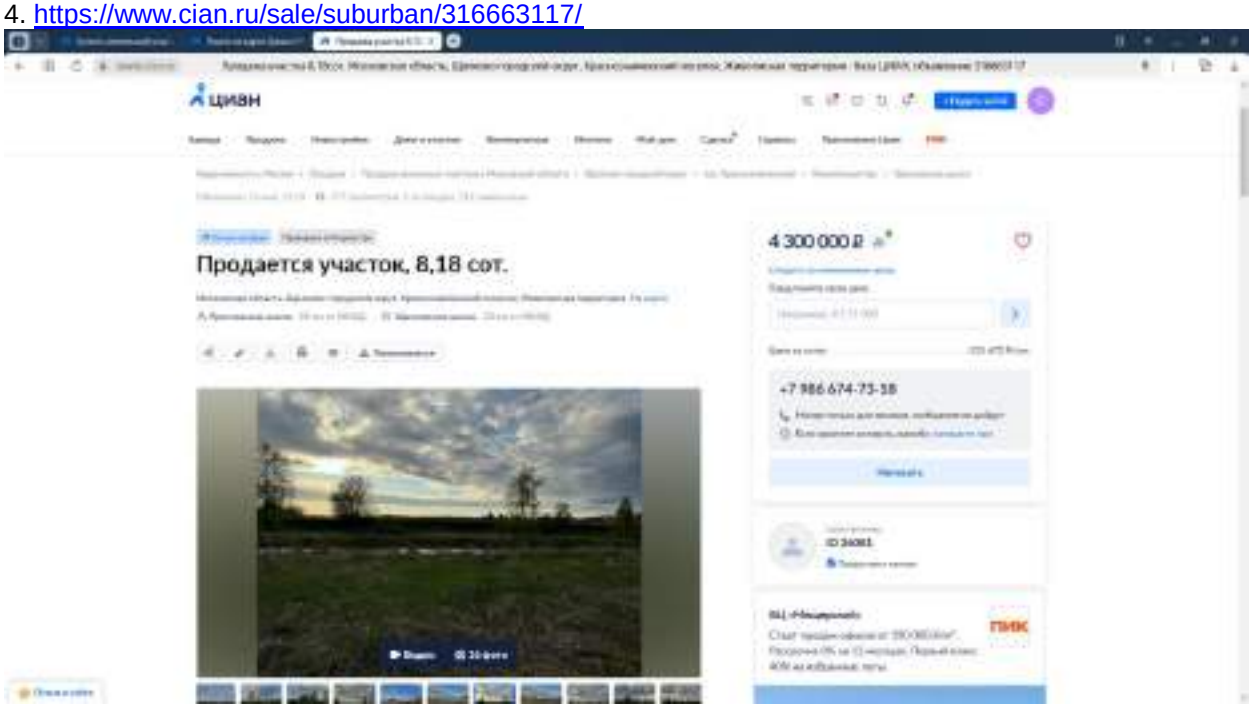


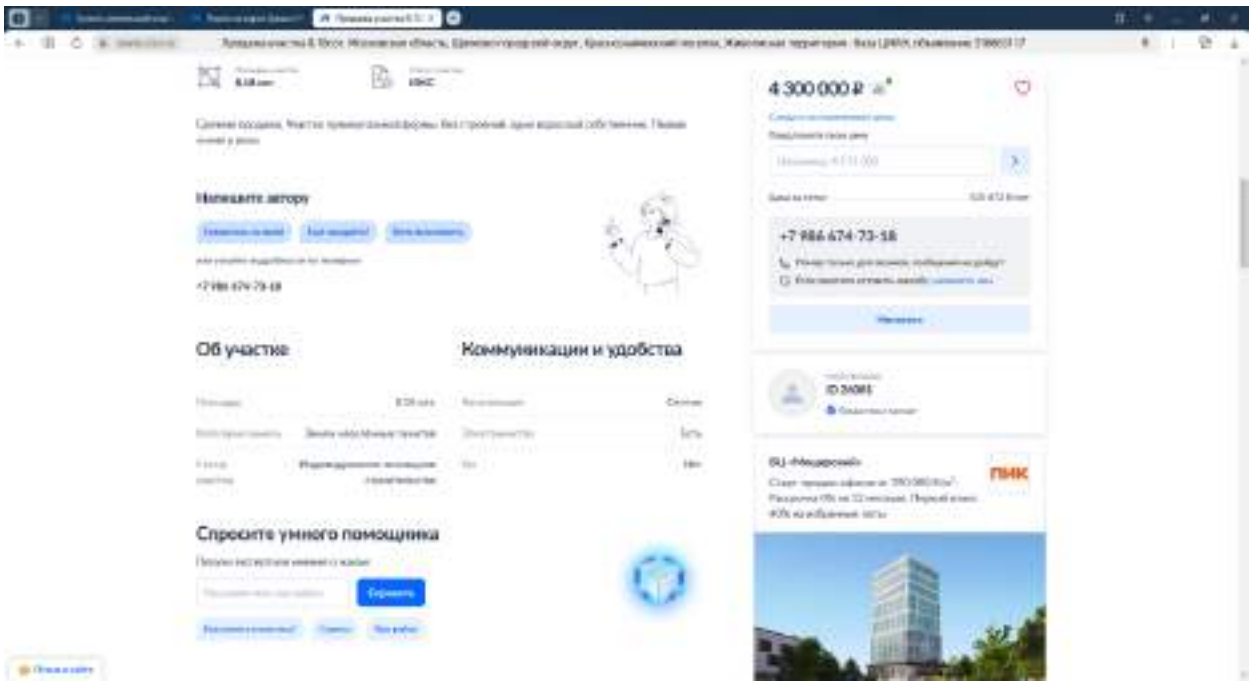


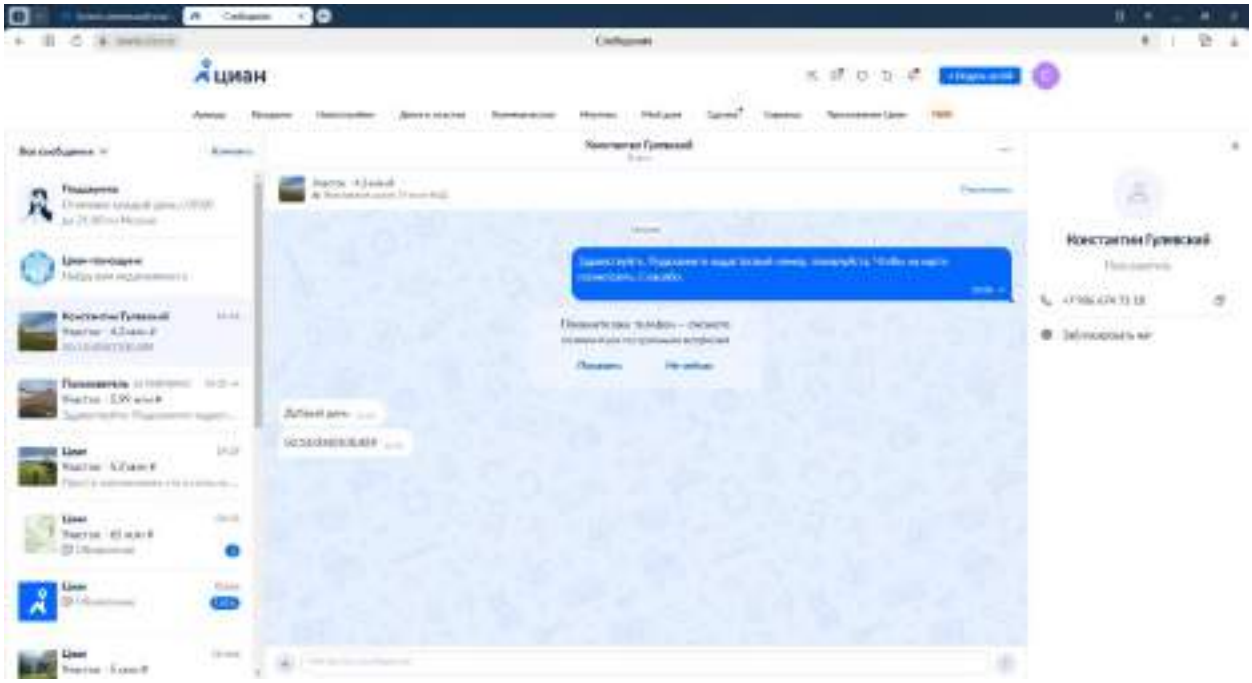
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4222973.301346845&coordinate_y=7546065.657731908&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36315%2C36328%2C36049%2C36048&baseLayerId=235



4. https://www.cian.ru/sale/suburban/316663117/

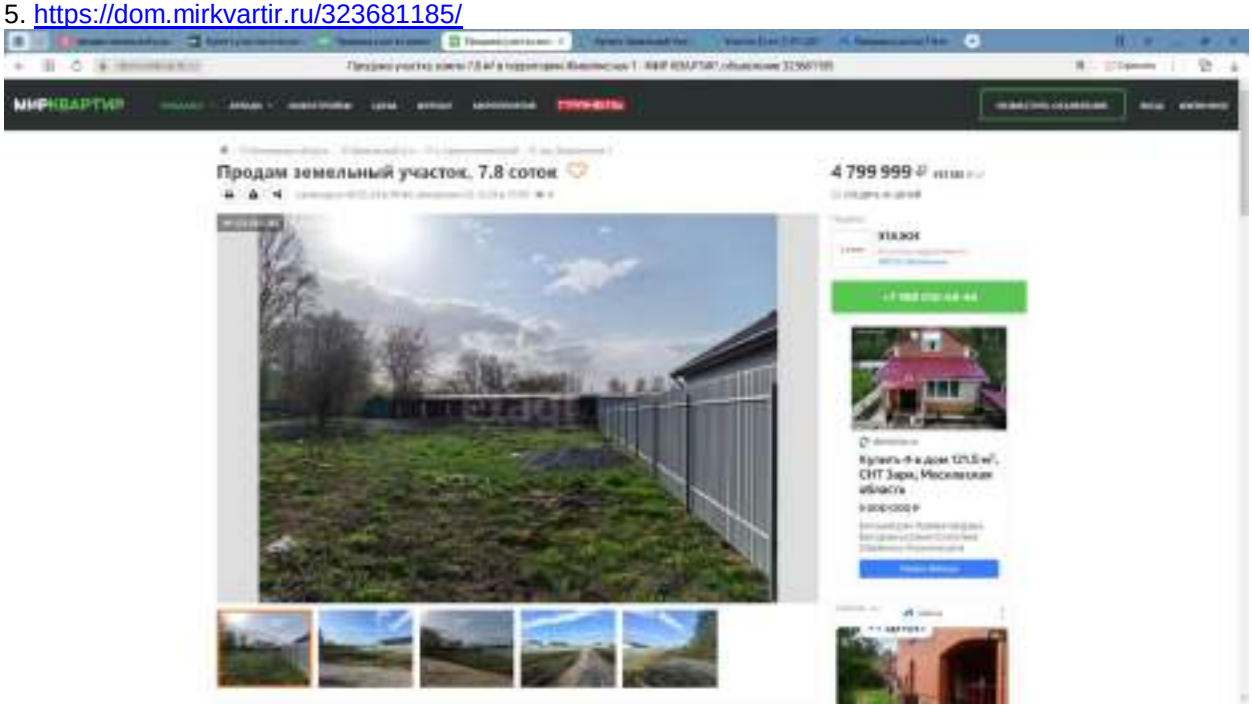


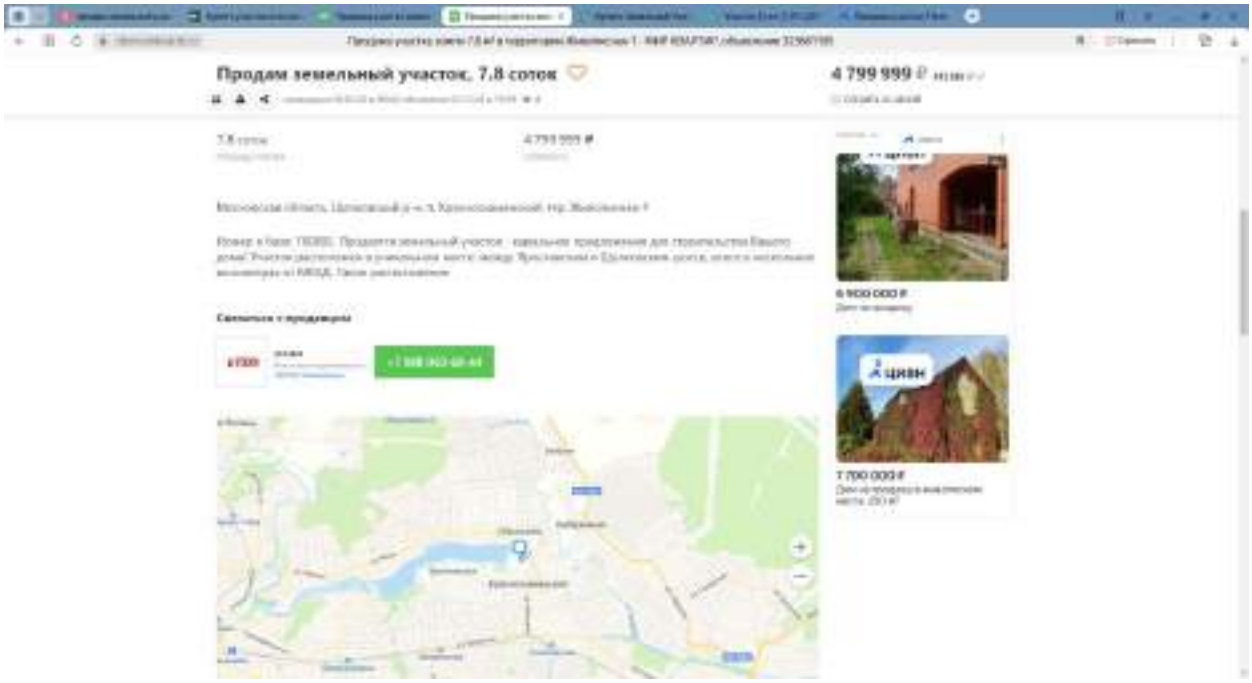




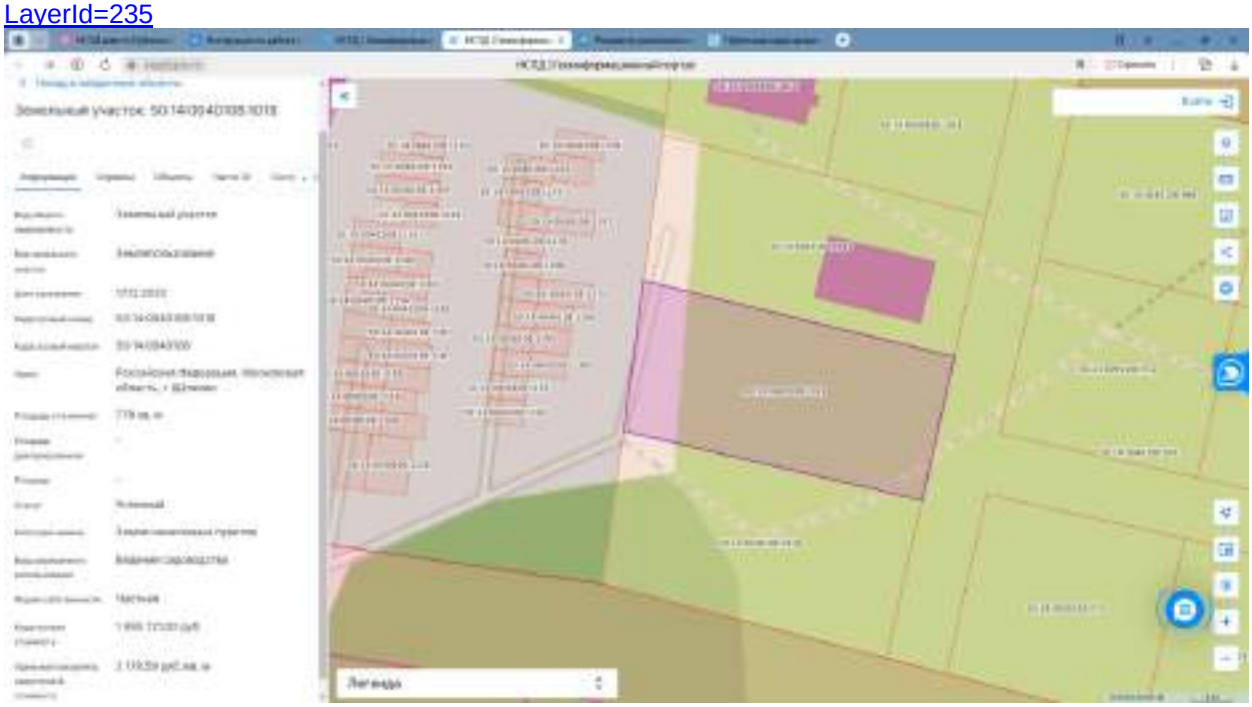
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4222843.2924013715&coordinate_y=7546301.103611512&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36315%2C36328%2C36049%2C36048&baseLayerId=235

5. https://dom.mirkvartir.ru/323681185/

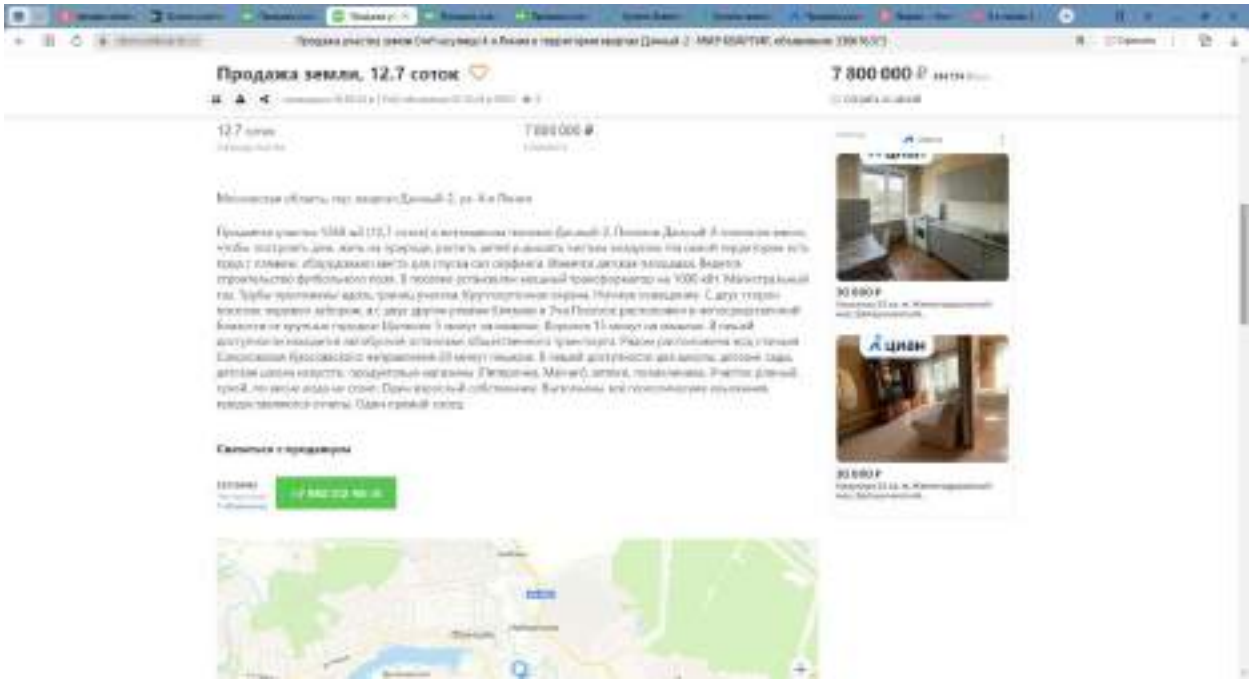




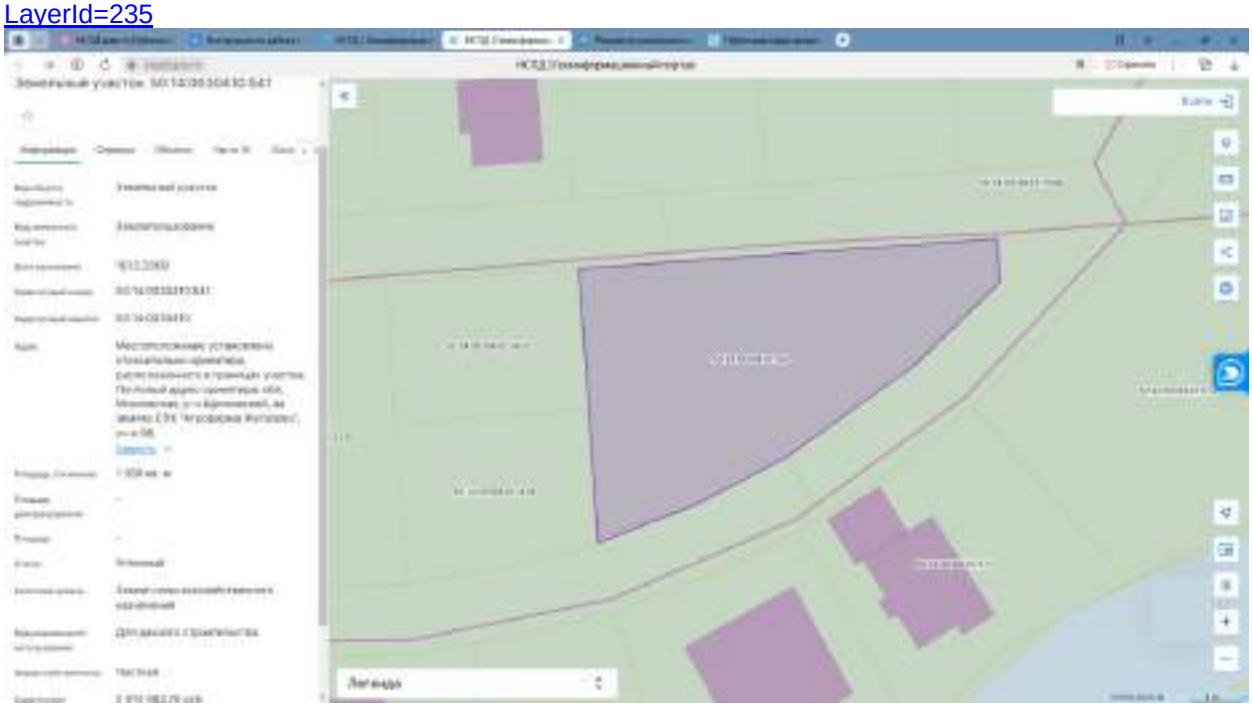
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4222962.26870879&coordinate_y=7546109.94735413&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328%2C36315&baseLayerId=235



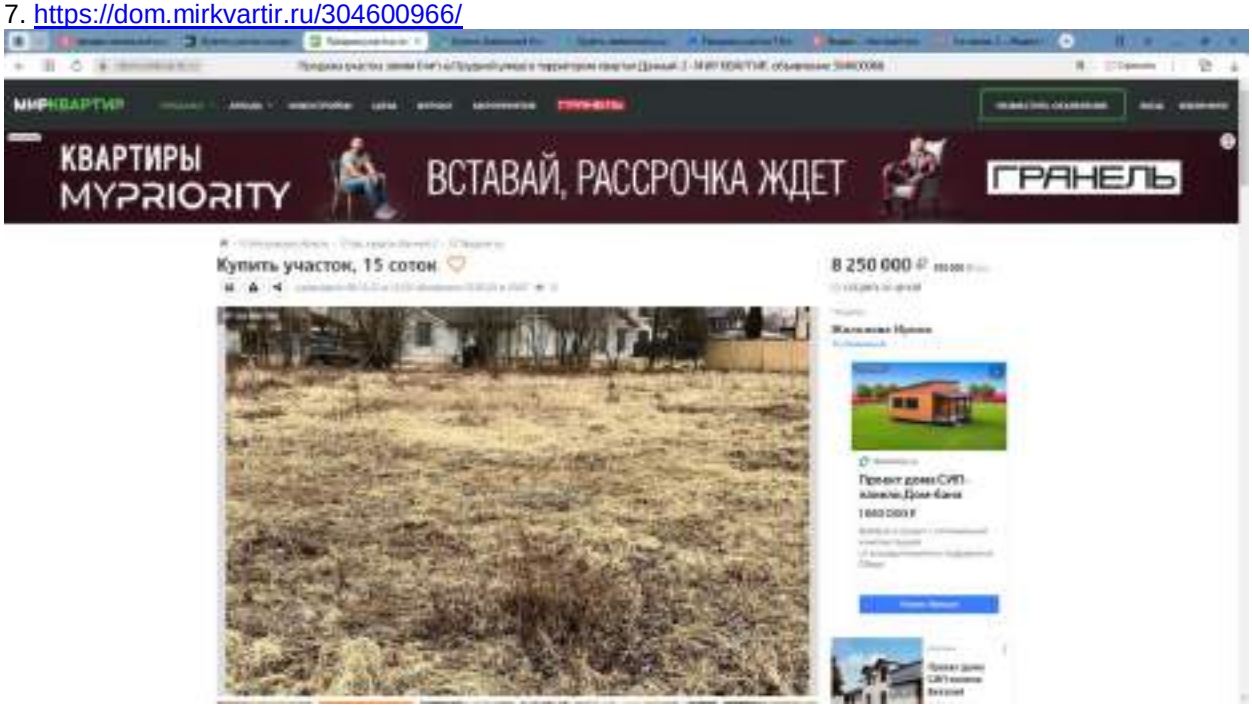
6. https://dom.mirkvartir.ru/330616373/

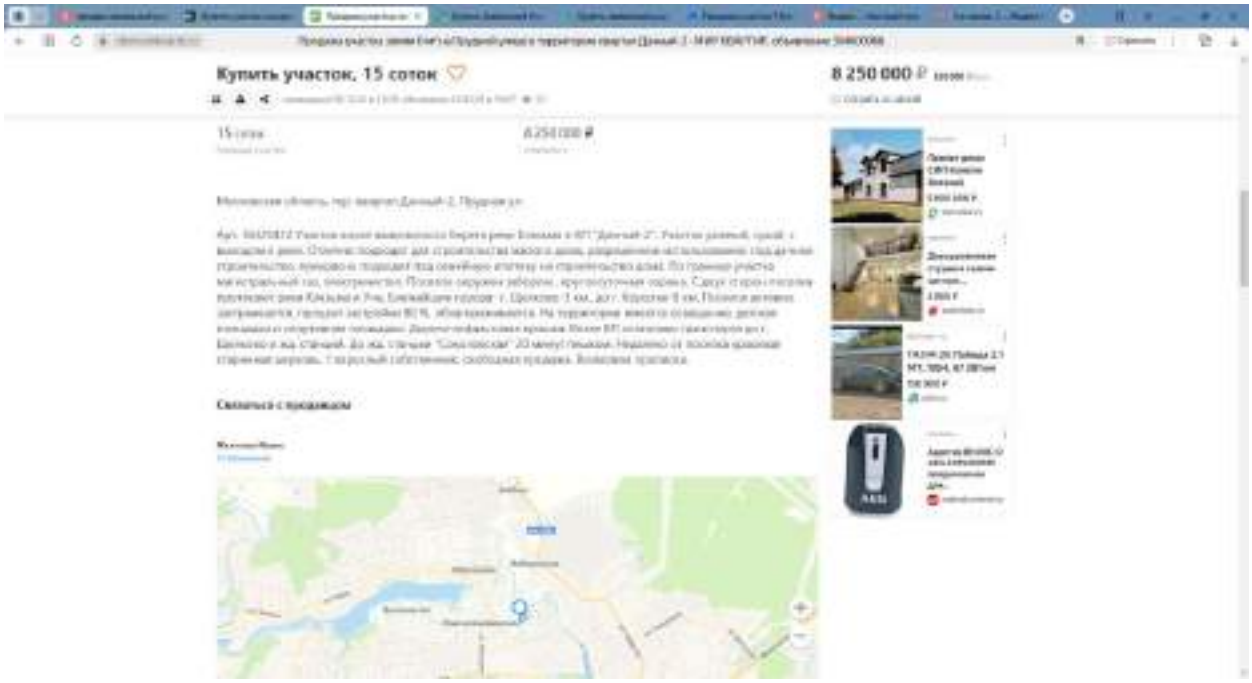


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4224624.95129432&coordinate_y=7545775.97861216&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328%2C36315&baseLayerId=235

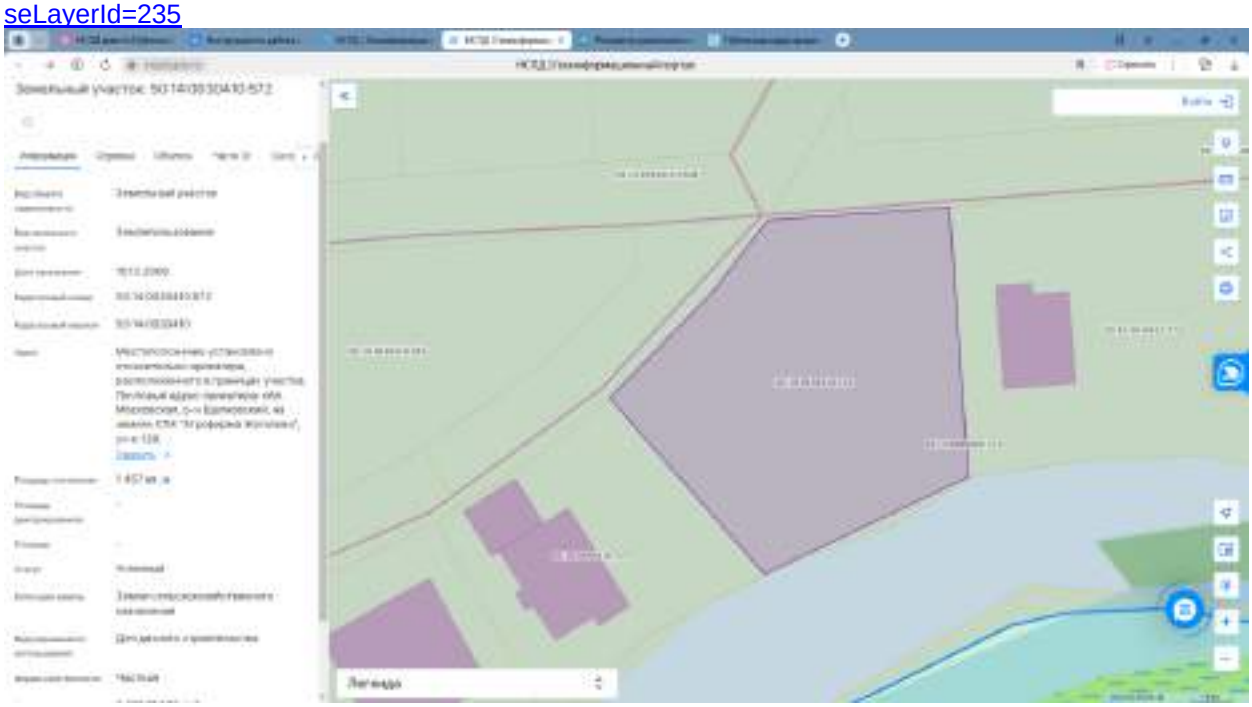


7. https://dom.mirkvartir.ru/304600966/





https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4224708.714091146&coordinate_y=7545773.989710644&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328%2C36315&baseLayerId=235



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846
Страница 388 из 399

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

20.12.2023г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:1100
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, г.о.Щелково, северо-в Красногалинский, южнее р.Клязьма, на вход №21
Площадь, м2:	1049 +/- 11
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" (представитель правообладателя). Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"

полное наименование должности	(электронная подпись)	инициалы, фамилия

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: 4

20.12.2023г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:1100

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	Данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:1100-50/158/2023-1 20.12.2023 14:33:40
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.12.2023 14:33:40
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108:1100-50/158/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.12.2011 по 30.11.2025 с 06.12.2011 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7710784153
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об отсутствии залогов и о договоре управления залогом, если такой договор заключен или управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	(электронная подпись)	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.12.2023 г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108:1100		

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке	
5	Зарегистрированные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

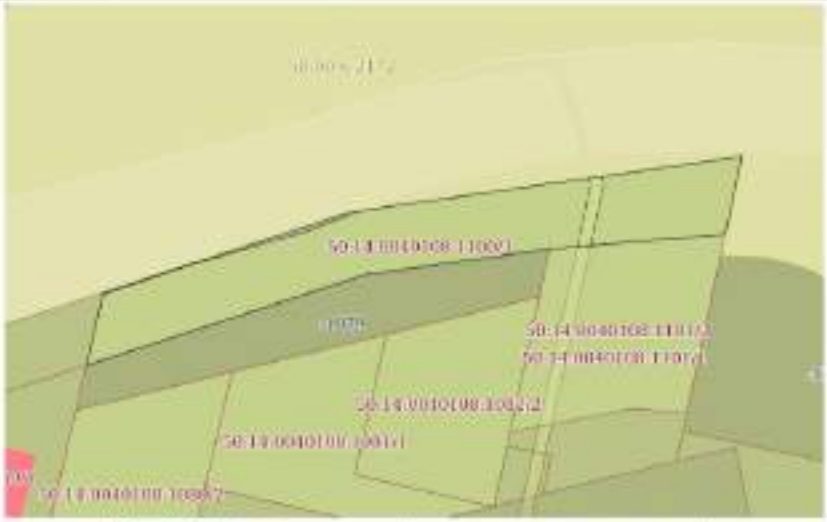
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.12.2023 г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108:1100		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

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 оценщиков 4 июня 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 (Дата) № 3199-16 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович
(Ф.И.О. специалиста)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО 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 документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от "15" 11 2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Е.В. Петровская (Ф.И.О.)

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1 «10» июля 2024 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 «10» июля 2024 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» июля 2027 г.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

025482 - КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 240005-035-000158 от 25.11.2024 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 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чуаманов Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2.При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требование 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 Страховой премии 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 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связан-

	нного 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 подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися в настоящем Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ . Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потери или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убытки. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угрозы или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящим к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означает информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Елиной О.П.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамента страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков

_____ /Чудаев С.Г./
М.П.

На основании Доверенности № 02-13/510/24-е от 23.09.2024г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или/и 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 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 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 и 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 и 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 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем 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:

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

	7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанное 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 подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися в настоящем Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, запреты или расходы любого характера, прямо или косвенно связанные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предупреждения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потери или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала умышленно идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, виртуальное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащие или управляемые Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформил Блинова О.Н

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и финансовых рисков
ЭНЕРГОГАРАНТ Г.Р.Юсупова
М.П.

На основании Доверенности № 02-15-510/23-с от 26.12.2023 г.

Передан через Диадок 27.05.2025 11:28 GMT+03:00
1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 398 (Триста девяносто восемь) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 1d1acd58-c024-4e2c-9c9a-7f078dbe6846

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	27.05.2025 11:28 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	27.05.2025 11:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа