

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/24-353

от 10 июня 2024 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 № 353 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	10 июня 2024 г.
Дата составления отчета:	10 июня 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9
Страница 1 из 360



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	12
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	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	90
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	90
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	92
5.1. Общие положения	92
5.2. Основные понятия оценки	92
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	93
5.4. Согласование результатов оценки	100
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	101
6.1. Выбор подходов и методов оценки	101
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	103
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	133
6.4. Согласование результатов оценки	133
VII. ВЫВОДЫ	134
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	135
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	136
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	323
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	474



**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.**

«10» июня 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 353 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 10 июня 2024 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:

447 000

**(Четыреста сорок семь 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 № 353 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)	485 000

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.



Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 10.06.2024 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 – 10.06.2024 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.



- 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 неправомерных 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.



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

Общие сведения об оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>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.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
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	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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 вид управления 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. 019Сведения об обязательном
страховании ответственности
юридического лицаПолис обязательного страхования ответственности юридического лица
№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК
«ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с
01.01.2024 г. по 31.12.2024 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».
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».
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 одобренных 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 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	447 000	не использовался	447 000

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



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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В 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

на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);

- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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



- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

5. Применение методов оценки.

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

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

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон 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.

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.

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:

- 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 размещаются 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.

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00

84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9

Страница 20 из 360



2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных факторов, 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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

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





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 7. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	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, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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

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

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

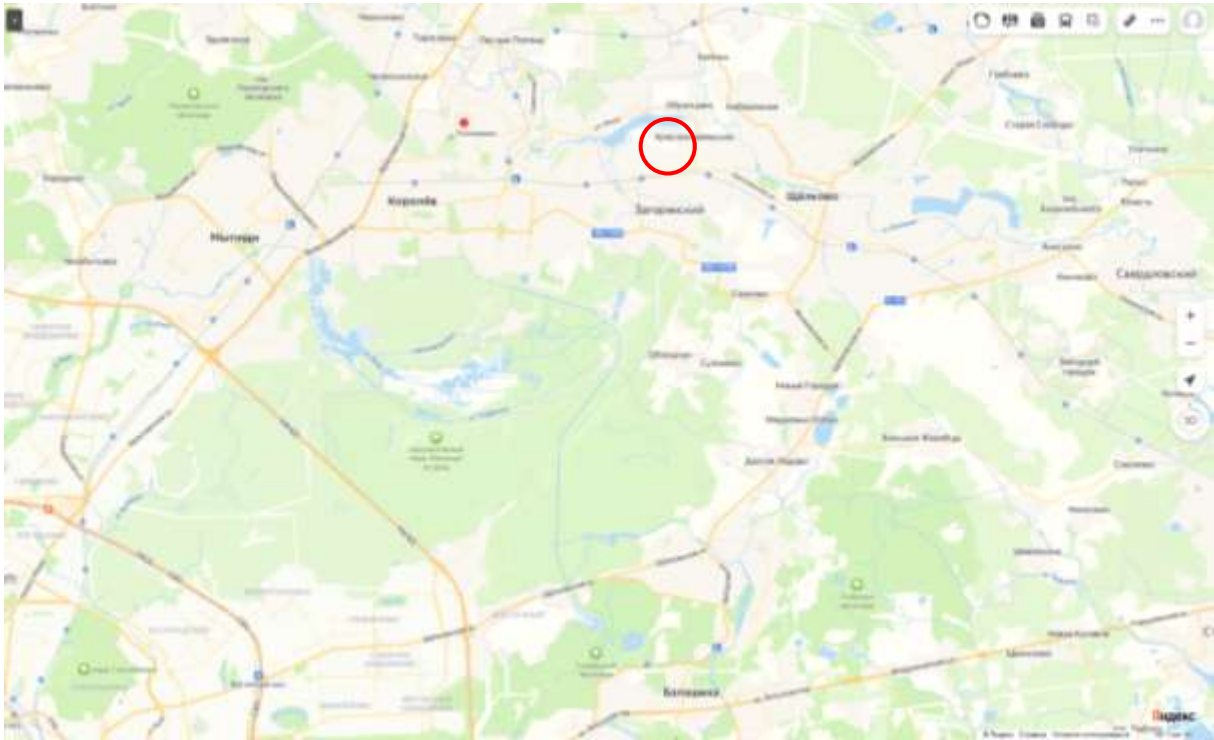


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.



Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

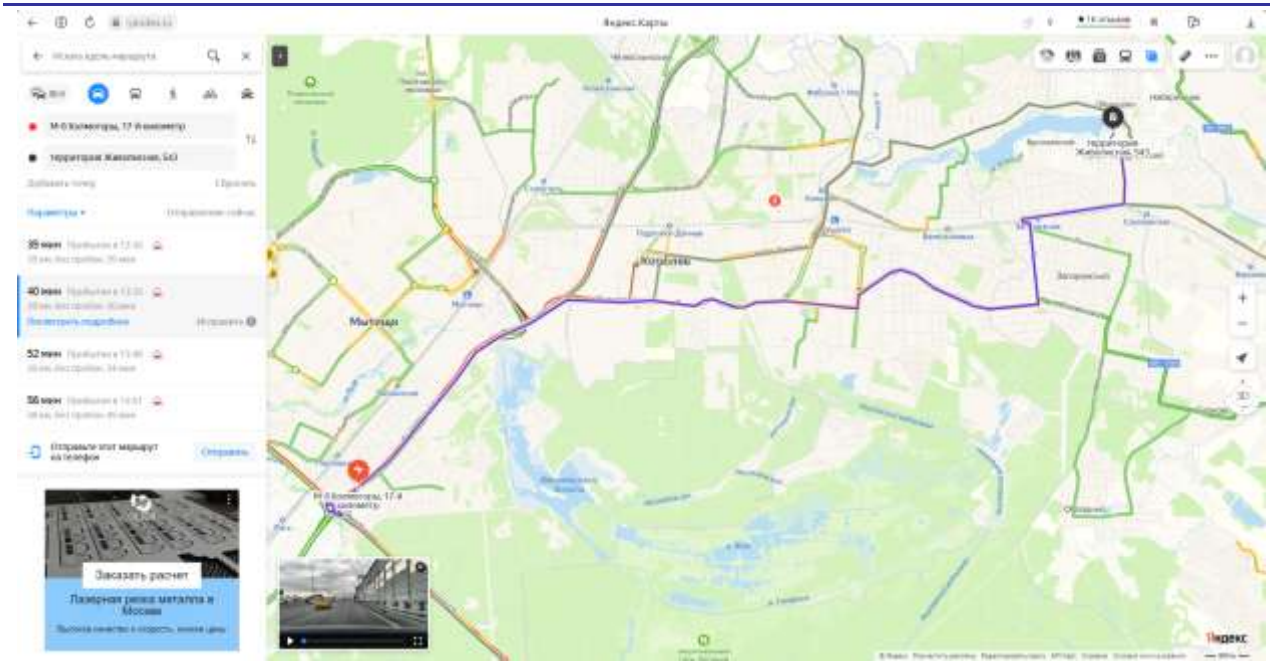
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.



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



* - 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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 1-14.

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





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



Фото 7. Общий вид объекта оценки



Фото 8. Общий вид объекта оценки



Фото 9. Общий вид территории поселка



Фото 10. Общий вид территории поселка



Фото 11. Общий вид территории поселка



Фото 12. Общий вид территории поселка



Фото 13. Общий вид территории поселка



Фото 14. Общий вид территории поселка

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	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 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 определения 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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.



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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2023 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2023 г.**

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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
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	109,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42
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
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	107,1
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
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
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	109,8
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
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4
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	107,6
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
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	2,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4
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
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
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
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

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>)

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

4. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;



- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 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%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам апреля 2024 г. (данные май 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года).

По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 года рост **ВВП** составил +5,1% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте.

В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

3. **Обрабатывающая промышленность** в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2024 года».

4. Рост **инвестиционной активности** по итогам I квартала 2024 года превысил уровень прошлого года на +14,5% г/г после +8,6% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). Инвестиции крупных и средних организаций также выросли на +14,6% г/г после +6,4% г/г в IV квартале 2023 года.

5. Рост **объёма строительных работ** в апреле 2024 года ускорился в годовом выражении до +4,5% г/г после +1,9% г/г в марте. В целом за первые четыре месяца 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,8% г/г.

6. Объём **оптовой торговли** в апреле вырос на +12,1% г/г (+9,4% г/г в марте). По итогам четырёх месяцев 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +11,8% г/г.

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в апреле превысил уровень прошлого года на +1,4% г/г после роста на +2,5% г/г в марте. За январь–апрель 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле производство **мяса** увеличилось на +4,4% г/г (+1,4% г/г в марте), **молока** – на +1,2% г/г (+1,3% г/г в марте).



8. В апреле 2024 года в **грузообороте транспорта** темпы составили -2,2% г/г после -0,4% г/г в марте. В целом за четыре месяца 2024 года (январь–апрель 2024 года) грузооборот транспорта соответствует уровню прошлого года (за январь–март 2024 года рост на +0,7% г/г).

9. В апреле **потребительская активность** сохранялась на высоком уровне, но темпы роста снизились по сравнению с мартом.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в апреле был выше уровня прошлого года на +7,8% г/г в реальном выражении после +9,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонности снижение на -0,2% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–апрель) рост составил +8,8% г/г.

Оборот розничной торговли в апреле составил +8,3% г/г в реальном выражении после +11,1% г/г в марте. С учётом сезонного фактора наблюдается сокращение оборота на -0,5% м/м SA. За январь–апрель 2024 года показатель вырос на +9,9% г/г.

Рост платных услуг населению в апреле ускорился: +6,8% г/г после +4,5% г/г в марте. С устранением сезонного фактора в апреле рост составил +0,8% м/м SA. С начала текущего года рост составил +6,2% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле ускорился до +5,3% г/г после +4,1% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2024 года оборот вырос на +4,8% г/г.

10. **Инфляция** в апреле составила 7,84% г/г после 7,72% г/г в марте 2024 года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле 2024 года составил +13,6% г/г после роста на +14,6% г/г в марте 2024 года. В целом по промышленности в апреле цены выросли на +18,4% г/г после роста на +19,1% г/г месяцем ранее.

11. **Уровень безработицы** в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже 2,6% от рабочей силы (2,7% в марте 2024 года).

Рост заработной платы в марте 2024 года (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** ускорился до +21,6% г/г после +19,3% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** до +12,9% г/г после +10,8% г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,5% г/г, реальной заработной платы – +11,0% г/г.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г. Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), **доходы от социальных выплат** +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и **предпринимательской деятельности** +0,1 п.п. (+0,9% г/г). Вместе с тем, **доходы от собственности** внесли отрицательный вклад -0,4 п.п. (-5,3% г/г).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2024	апр. 24	январь 2024	апр. 24	январь 2024	апр. 24	январь 2024	апр. 24	январь 2024	апр. 24	январь 2024	апр. 24	январь 2024	апр. 24	январь 2024	апр. 24
Экономическая активность																
ВВП	5,1	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,3	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,5	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,8	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,8	12,1	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	8,8	7,8	9,2	9,2	10,4	7,6	7,2	10,0	11,7	10,0	-2,8	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,9	8,3	10,5	11,1	11,7	8,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	6,8	6,0	4,5	7,2	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,8	5,3	4,6	4,1	8,4	1,6	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,0	-2,2	0,7	-0,4	-4,1	-1,4	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	-4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,5	-3,2	-4,9	-5,8	-2,6	-6,4	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,8	-4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,2	3,9	5,8	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обработавшие производства	8,7	5,3	8,5	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция																
Индекс потребительских цен	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	8,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей																
Промышленность	19,1	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,1	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обработавшие производства	14,7	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2 ¹	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-8,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	-	-	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854 ¹	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6 ¹	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0	5,5	-1,2	2,7	9,2
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5	7,4	-1,7	4,0	8,9
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,6	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	76,0	76,1	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,6	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,9	74,1	73,8	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,4	60,4	60,4	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,7	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчеты Миланомразвития России

¹ Уточненные данные

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	8,2	3,9	5,6	4,8	8,5	4,8	3,5	4,1	5,4	8,7	-1,4	9,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,8	-3,6	1,5	-1,6	8,6	-0,3	8,1
добыча угля	3,0	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	2,0	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-0,3	-1,6	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	4,4	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,8	0,5	6,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	8,7	4,8	1,8	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.																
пищевые продукты	7,2	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	14,2	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,7	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-8,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
легкая промышленность	6,6	3,6	7,9	2,8	11,2	12,2	4,3	4,4	8,8	5,4	0,8	4,6	7,8	5,6	-0,3	5,8
в т.ч.																
текстильные изделия	6,8	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,7	4,0	4,9	-1,8	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из нее	11,5	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревобрабатывающий комплекс	8,7	7,3	9,3	6,6	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-3,9	-8,3	-8,8	-1,3	8,7
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из нее	7,1	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,6	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,9	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-8,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	-4,8	-3,8	-4,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-6,6	2,8
химический комплекс	6,5	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-4,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	6,7	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,7	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апр. 24	апр. 24	1 кв. 24	март 24	фев. 24	январь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс в т.ч.	7,8	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
металлургия	0,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	32,0	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,6	21,8
машиностроительный комплекс в т.ч.	28,2	30,3	27,4	22,9	33,8	28,3	21,1	20,4	38,8	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
компьютеры, электроника, оптика электрооборудование	43,0	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	11,6	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	3,8	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
прочие транспортные средства и оборудование	36,0	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие производств в т.ч.	9,0	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,8	-1,7	-5,9	0,9	8,4
мебель	19,2	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	13,7	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,0	8,1	5,3	4,9	5,6	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	-8,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водотопление, утилизация отходов	4,1	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

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

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/

(https://www.economy.gov.ru/material/file/89f4fc26e7b49e36510d9f5f9d0672f0/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskov_ekonomike_aprel_2024_goda.pdf)

О динамике промышленного производства апрель 2024 года

1. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (в апреле 2023 года +4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). Так, к уровню двухлетней давности ускорение до +9,0% после +4,7% месяцем ранее. С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте.

В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). К уровню двухлетней давности в апреле рост на +16,6% после +11,6%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.

2.1. Машиностроительный комплекс продолжает оставаться драйвером роста: прирост выпуска в апреле ускорился до +30,3% г/г после +22,9% г/г в марте (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте +4,8 п.п.).

Значительно ускорилось производство **компьютерного и электронного оборудования** (+44,3% г/г после +31,9% г/г), **автопроизводство** (+36,7% г/г после +25,0% г/г) и производство **прочих транспортных средств и оборудования** (+35,1% г/г после +32,9% г/г).

К уровню двухлетней давности в апреле в целом по комплексу выпуск значительно увеличился: +51,5% после +37,8% в марте

2.2. Темпы роста металлургического комплекса в апреле увеличились до +6,8% г/г после +3,9% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора в апреле +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности в апреле в целом выпуск увеличился на +19,8% после +16,6% месяцем ранее.

2.3. В апреле значительно ускорилось производство в пищевом комплексе: +7,9% г/г после +4,9% г/г в марте (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п.). В разрезе отраслей: **производство пищевых продуктов** выросло на +7,8% г/г после +4,1% г/г, **напитков** – на +10,0% г/г после +14,0% г/г. К уровню апреля 2022 года в целом по комплексу рост выпуска составил +12,9% после +10,0% месяцем ранее.

2.4. В химической промышленности в апреле темпы роста составили +3,6% г/г после +5,5% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.). **Производство химических веществ и продуктов** выросло на +4,3% г/г после +7,1% г/г. При этом уровень двухлетней давности в целом по комплексу в апреле превышен на +8,7% после +4,0% месяцем ранее.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в апреле продолжает восстанавливаться: +7,3% г/г после +6,0% г/г в марте (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост ускорился до: +2,9% после +0,2% месяцем ранее.

2.6. Ситуация в секторе нефтепереработки улучшилась – в апреле динамика выпуска составила -4,8% г/г после -6,4% г/г месяцем ранее на фоне продолжавшихся ремонтных работ на производственных объектах. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,3% (после +2,6% в марте).

3. Динамика добывающего сектора в апреле составила -1,7% г/г после +0,4% г/г в марте, что в целом объясняется эффектом высокой базы в апреле прошлого года (в апреле 2023 года рост на +3,5% г/г).

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00

84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9

Страница 34 из 360



после -3,7% в марте). Так, динамика в добыче угля составила -2,2% г/г после +5,3% г/г в марте (в апреле 2023 года рост на +10,3% г/г после +0,9% г/г). При этом **добыча металлических руд** сохранила рост относительно прошлого года (+1,2% г/г после +2,0% г/г).

К уровню двухлетней давности в целом по сектору выпуск вырос на +0,8% после -3,3% месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +0,4% г/г.

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апр. 24	апр. 24	I кв. 24	март. 24	фев. 24	январь. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,6	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	3,0	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	2,0	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	4,4	-1,3	6,5	1,8	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	6,7	8,3	6,8	6,0	13,5	7,6	7,6	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.																
пищевые продукты	7,2	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	14,2	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,7	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	6,6	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.																
текстильные изделия	6,8	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,7	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	11,5	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	6,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	7,1	4,7	8,0	3,5	9,6	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,6	4,5	8,8	8,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,9	24,1	14,4	10,2	18,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	6,5	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	6,7	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,7	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апр. 24	апр. 24	I кв. 24	март. 24	фев. 24	январь. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,6	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	7,8	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.																
металлургия	0,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
основные металлические изделия	32,0	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машинностроительный комплекс	28,2	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	43,0	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,6	9,1	12,6	7,9	19,8	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	3,8	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	36,0	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,8	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	30,6	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,0	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-6,9	0,9	8,4
в т.ч.																
мебель	19,2	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие основные изделия	13,7	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,0	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,8	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,9	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

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/4f3f2c6a3d22199b6c59d5930fdecc46/2024_05_29.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам марта 2024 года (данные за апрель – май 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2024 года представлены в табл. 13.



Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2024 года

Наименование показателя	март 2024 г.	В % к		январь – март 2024 г. в % к январю – марту 2023 г.	Справочно		
		марту 2023 года	февралю 2024 г.		март 2023 г. в % к		январь – март 2023 г. в % к январю – марту 2022 г.
					марту 2022 г.	февралю 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	114,7	112,9	116,6	103,1 ²⁾	118,4 ²⁾	100,8 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1 824,4	128,2	135,4	122,9	113,2 ²⁾	128,6 ²⁾	115,0 ²⁾
обрабатывающие производства	448 593,7	113,7	107,0	122,3	108,3 ²⁾	132,7 ²⁾	106,2 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	41 145,7	104,1	93,6	107,0	117,4 ²⁾	94,9 ²⁾	117,5 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14 154,0	108,8	111,7	112,1	108,0 ²⁾	114,9 ²⁾	111,6 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	35 334,0	103,8	106,3	97,9	91,1 ³⁾	102,3 ³⁾	91,4 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	842,7	71,9	103,9	89,9	99,6	161,0	63,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	369 327,2	117,7	116,8	113,1	91,7	112,6	87,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	16 912,9	110,7	106,9	111,8	115,5	109,9	102,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	74 768,2	99,1	101,0	102,0	99,7	106,1	99,7
Индекс потребительских цен, %	x	107,0	100,6	107,1	106,0	100,7	110,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	7 852	49,1	94,0	49,5	81,8	94,6	84,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁴⁾							
номинальная, рублей	87 368,4	120,7	98,9	120,9	114,5	99,4	113,7
реальная	x	112,7	98,1	112,9	101,3	98,5	100,4

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

²⁾ Данные за 2023 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 за февраль 2024 г., февраль 2024 г. к февралю 2023 г., февралю 2024 г. к январю 2023 г., январь-февраль 2024 г. к январю-февралю 2023 г. февраль 2022 г., февралю 2022 г., февралю 2023 г. к январю 2022 г., январь-февраль 2023 г. к январю-февралю 2022 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%202024%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):

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00

84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9

Страница 36 из 360



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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (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 строительства



как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

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

В общем случае, 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, рекреационного и коммерческого назначения.

Тип земельного участка	Процентное соотношение
Сельскохозяйственные участки	40%
Участки для рекреационных 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.

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

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. 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 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 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.

Источники: 1. <https://www.more-angel.ru/analiz-rynka-zemelnykh-uchastkov-moskovskoy-oblasti-2023-osnovnye-tendentsii-i-perspektivy/>

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 года 1

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 03.04.2024 г.)

- типичные для рынка сроки экспозиции земельных участков и массивов (в неделях)

Источники расчетов: StatRliet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Рыночная граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, е	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	11	7	6	7	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	7	8	8
3	Земельные участки категорий «земель населенных пунктов», «земли населенных пунктов» для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	11	11	16
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14	12	12	17

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных методов продажи (профессиональные дилеры, с регулярной рекламой объектов продажи в рамках массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сроки ликвидности может быть затронуто понятие границ и продаж.

- нижняя граница - востребованные рынком объекты, расположенные на платно застроенных территориях с высоким ликвидным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой.

- верхняя граница выбрана - объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, наличию и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений с сайта интернет-аукциона недвижимости Российской Федерации и анализ предложений на некоторых корректировке рыночной стоимости: оценка на порог, сроки ликвидности.

По состоянию на 01.04.2024 года на корректировку сформированы группы населенных пунктов и территорий с землями (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.)

- А группа: города Москва и прилегающие МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Истринский, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раменское, Химки; Санкт-Петербург и прилегающие КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерацией и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и городов Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу.

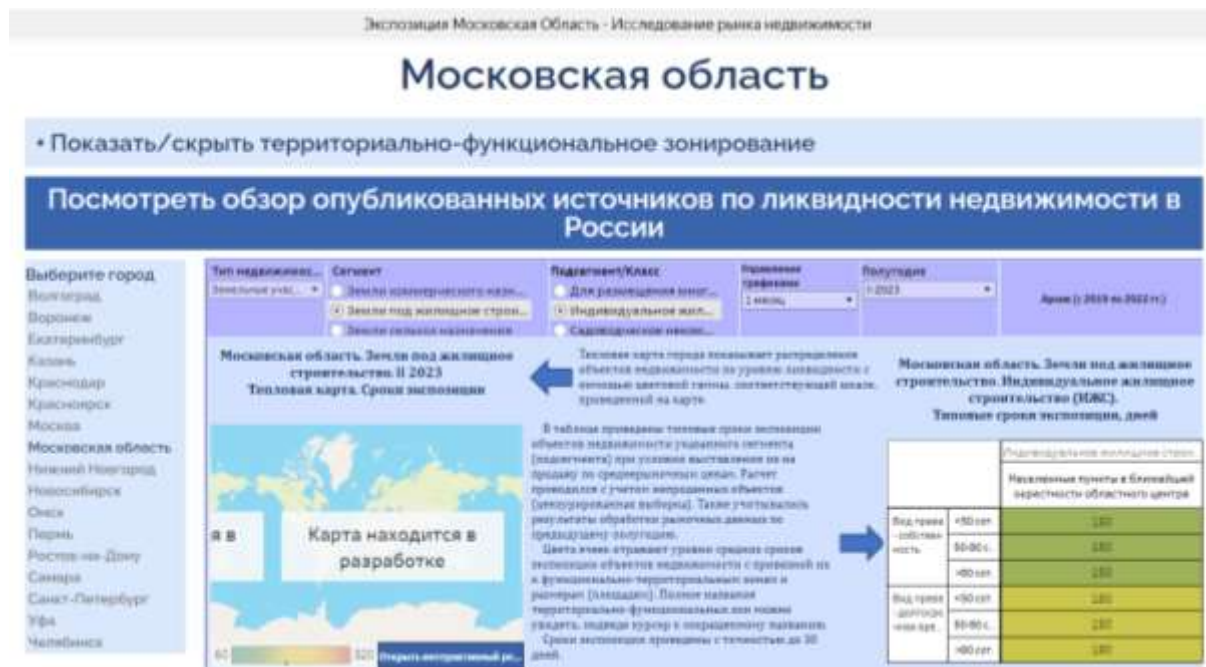
- В группа: земельные участки их прилегающих территорий, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники: 1. <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3460-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda-1>

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 2023 г. представлены на рис. 7.





Источник: <https://imr.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 2023 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым объектам, по данным разных источников, составляет 5-7 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы 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 уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения.

¹ <https://statrrelt.ru/downloads/Анализ%202024%20май.pdf>



росла задолженность бизнеса и населения. В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.);

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

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. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%;
- квартир вторичного рынка – на 13,4%;
- индивидуальных домов – на 14,3%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%;
- торговых помещений и зданий – на 8,1%;
- административных помещений и зданий – на 7,1%;
- складских помещений и зданий – на 11,3%;
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли



торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере развития общества, 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, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202024%20май.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 независимым 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 завершённые 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;
- 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 категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х 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; 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 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; размещение декоративных и плодовых деревьев, овощных культур; 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: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Характеристики местоположения:

адрес объекта

в непосредственной (максимальной) близости от местоположения объекта (объектов) оценки

типовая территориальная зона в

не локализовалась



Наименование показателя	Значение показателя
пределах региона	
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 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 способы их отбора»



проведении расчетов. Использование в расчётах 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 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 анализа	Адрес объекта
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
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	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 2	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 3	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 4	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 5	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 6	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 7	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 8	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет



Объект 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	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 10	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 11	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 12	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 13	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 14	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 15	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 16	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 17	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 18	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 19	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет

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

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 уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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

Таблица 25.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);



- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

U_1, U_2, \dots, 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,	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа	1. Исследование влияния фактора не возможно

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
ограничения (обременения) этих прав			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	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 ofert)	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 невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- 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.



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	
- 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 связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие системы освещения территории	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- 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 влияния² 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-регрессионный анализ для исследования влияния площади объектов на их цену, не проводился.

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

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

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

1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА. НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельный участок под индивидуальную застройку	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72 0,77
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72 0,77
Земельный участок под коммерческую застройку	0,87	0,86 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77 0,82
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76 0,81
Земельный участок под объекты рекреации	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА. НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 10. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под видную застройку (ИЖС)	0,87	0,85 0,89
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76 0,81
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79
Земельные участки под объекты рекреации	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79

² Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²

Таблица 17. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,83 - 0,96
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81 - 0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,79 - 0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,75 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,79 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 18. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,79	0,71 - 0,87
2	Санкт-Петербург	0,70	0,62 - 0,78
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,67 - 0,84
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65 - 0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,65 - 0,84
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,82 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79 - 0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 - 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,82 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79 - 0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 - 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 20. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,71 - 0,88
2	Санкт-Петербург	0,70	0,62 - 0,79
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69 - 0,85
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65 - 0,84
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,64 - 0,84
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 21. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,84 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81 - 0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,82 - 0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,87	0,82 - 0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,87	0,80 - 0,93
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 22. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,82	0,74 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,75	0,68 - 0,83
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,72 - 0,88
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,74 - 0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,80	0,71 - 0,88
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 23. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,85 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,80 - 0,91
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83 - 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,77 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,83 - 0,93
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 24. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,84	0,76 - 0,91
2	Санкт-Петербург	0,73	0,66 - 0,81
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,71 - 0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,77	0,67 - 0,87
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,76 - 0,89
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 25. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,84 - 0,96
2	Санкт-Петербург	0,85	0,78 - 0,91
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 - 0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,78 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 26. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,83	0,74 - 0,91
2	Санкт-Петербург	0,69	0,61 - 0,77
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69 - 0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,76	0,66 - 0,86
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,70 - 0,86
6	Курортные регионы	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.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 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношение удельной цм предложенной земельные участки, находящихся на праве аренды, к удельной цм предложенной земельные участки, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цм при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположение, наличие инженерных коммуникаций, сопоставимые площади участков.

Источники расчетов: Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший период.

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автомобильных и других объектов административного назначения, а также для складских нужд	0,74	0,92	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирные строения	0,88	0,98	0,94
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	0,79	0,94	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,61	0,87	0,74
5	Для других целей	0,86	0,95	0,91
6	Исправка на срок аренды земельного участка в корректировке на срок аренды на 49 лет			
7	* срок аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
8	* срок аренды до 30 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока те договору, если на участке расположен объект недвижимости, в том числе объект недвижимости, в том числе объект недвижимости, в том числе объект недвижимости	0,70	0,92	0,80
9	* срок аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока те договору	0,75	0,95	0,85
10	* срок аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока те договору	0,24	0,59	0,37

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3470-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-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.

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 - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.

функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению 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

ИН

СТРАХОВАННОЕ ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОДЪЯЗЫВШИЕ

ИН

СТРАХОВАННОЕ ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОДЪЯЗЫВШИЕ

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДКИ НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 268. 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%	10,1% 11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,2%	8,8% 9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9% 14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9% 9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0% 13,6%

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов²¹

Таблица 270. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	10,8%	6,8% 14,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,6%	6,9% 16,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	10,1%	8,2% 14,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,8%	6,2% 13,3%
6	Курортные регионы	-	-

²¹ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При описании объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обозначениями данными по РФ в целом.

Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	8,9%	5,1% 12,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,8%	5,5% 14,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,9%	5,0% 12,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,9%	5,8% 12,5%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 272. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	14,5%	9,3% 19,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,7%	8,4% 20,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	13,5%	8,1% 18,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,7%	8,1% 17,3%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 273. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	8,2%	4,4% 11,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	4,8% 13,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,3% 12,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,3%	4,6% 11,9%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 274. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 5. Земельные участки под объекты рекреации.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	14,2%	9,4% 19,0%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,1%	7,6% 18,6%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,8%	6,9% 16,6%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,3%	8,1% 16,4%
6	Курортные регионы	-	-

Источники: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

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

ИНЕ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

ИНЕ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДКИ НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

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

Таблица 285. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,1%	7,1%	17,2%
2	Санкт-Петербург	12,1%	7,0%	17,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	5,8%	17,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,7%	7,0%	16,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,2%	7,1%	17,2%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 287. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	4,8%	14,4%
2	Санкт-Петербург	9,3%	4,5%	14,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	4,1%	16,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	9,9%	5,8%	14,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,7%	4,9%	14,5%
6	Курортные регионы	-	-	-

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов²³

Таблица 284. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под промышленную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,5%	8,0%	19,0%
2	Санкт-Петербург	12,0%	6,5%	17,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,3%	5,8%	18,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	13,1%	8,1%	17,9%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	13,4%	7,9%	18,8%
6	Курортные регионы	-	-	-

²³ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, примерами категорий не являются. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Таблица 286. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,6%	9,8%	21,4%
2	Санкт-Петербург	14,5%	8,7%	20,3%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	3,4%	16,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	14,2%	9,1%	19,2%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,1%	9,3%	20,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 288. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 5. Земельные участки под объекты рекреации.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,0%	11,1%	22,9%
2	Санкт-Петербург	16,1%	10,1%	22,0%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,1%	7,7%	22,6%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	14,3%	9,3%	19,3%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	17,7%	11,7%	23,6%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.



Таблица 31.
Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Наименование объекта	Жилое		Торговое		Офисное		Промышленно-складское		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4,1 (14,7)	3,8 (7,2)	4,8 (8)	4,8 (7,2)	3,7 (7)	4,18 (8)	4,7 (8,5)	4,12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4,3 (14,2)	4,4 (7)	4,4 (7)	4,18 (8)	4,3 (8)	4,38 (8,5)	4,4 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Красноярск	3,4 (11,7)	3,8 (10,5)	4,3 (14,5)	4,11 (9,7)	3,3 (14)	3,11 (8)	3,7 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4,4 (5)	3,8 (7)	4,4 (7)	4,12 (10)	3,7 (8)	11-12 (11,5)	4,8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4,4 (7)	3,7 (10)	3,7 (10)	4,12 (8,5)	3,4 (7,5)	10-11 (10,5)	3,7 (8)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3,3 (8)	4,8 (7)	3,7 (8)	4,18 (8,5)	3,7 (8)	4,12 (10,5)	3,8 (8)	10-14 (12,5)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3,3 (14)	4,18 (8)	3,8 (7)	4,12 (10)	4,4 (7)	11-12 (11,5)	4,18 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	3,8	4,4	4,3	3,2	10,1	4,9	11,4	11,8
Средние города									
Владимир	3,4 (10)	4,4 (8,5)	4,8 (7)	4,11 (8)	4,4 (7)	4,1 (11)	3,8 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3,4 (14,5)	4,4 (8,5)	4,8 (7)	4,12 (10,5)	4,7 (7,5)	4,12 (10,5)	3,8 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Самарское	4,4 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10,13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-13 (13,5)
Ставрополь	4,4 (7)	3,8 (8)	4,7 (10,5)	4,13 (10,5)	3,4 (8,5)	4,34 (11)	4,4 (7)	12-14 (12,5)	12-13 (12,5)
Томск	4,7 (11,5)	4,18 (8)	3,8 (10,5)	4,12 (10)	3,7 (8)	4,12 (10)	4,18 (11,5)	10-13 (11,5)	12-13 (13,5)
Тюмень	4,4 (7)	3,8 (8)	4,7 (10,5)	4,18 (10,5)	3,4 (8,5)	10-12 (11)	4,4 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	3,2	4,4	4,3	10,1	4,3	10,8	3,7	11,4	12,5
Небольшые города и поселковые центры									
Московская область	3,8 (7)	4,18 (8)	3,8 (10,5)	10-14 (12)	4,18 (8)	11-14 (12,5)	4,18 (9,5)	11-14 (12,5)	12-13 (13,5)
Примечание: В скобках указаны средние значения. По данным исследований рынка жилья РФ за последние 5-10 лет при продаже при собственности надела в марте и в мае, в зависимости - в июне и декабре.									

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 32.



Таблица 32.

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

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

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,63	0,61 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,45 - 0,51
Земельные участки под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70 - 0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,51


Матрицы коэффициентов

Таблица 14. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		элемент				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,39	1,67	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,15	1,38	1,72
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,87	1,00	1,20	1,50
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,72	0,83	1,00	1,25
	Прочие населенные пункты		0,58	0,67	0,80	1,00

Таблица 16. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		элемент				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,36	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,86	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 12. Окончание.

Отношение 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	0,62	0,61 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71 - 0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Земельные участки под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82 - 0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72 - 0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62 - 0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50 - 0,57

Таблица 15. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		элемент				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,22	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,35	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,86	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Таблица 17. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

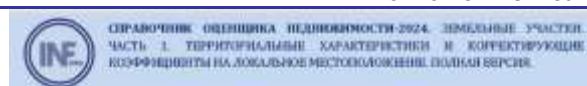
Земельные участки под объекты рекреации		элемент				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,36	1,56	1,87
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,13	1,30	1,55
	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,89	1,00	1,15	1,37
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,77	0,87	1,00	1,20
	Прочие населенные пункты	0,54	0,64	0,73	0,84	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 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 дорожному району



Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России

Таблица 88. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и граница доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	1,00	1,00
Центр города	0,87	0,85 - 0,89
Центры деловой активности	0,84	0,82 - 0,85
Зоны автомагистралей	0,74	0,72 - 0,76
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,73 - 0,77
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,73 - 0,77
Окрестности города, промзоны	0,65	0,62 - 0,67
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,00
Центр города	0,88	0,87 - 0,89
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,78 - 0,81
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70 - 0,74
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74 - 0,78
Окрестности города, промзоны	0,65	0,62 - 0,67
Земельные участки под жилую застройку	1,00	1,00
Центр города	0,88	0,86 - 0,89
Центры деловой активности	0,74	0,72 - 0,76
Зоны автомагистралей	0,75	0,73 - 0,78
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,74 - 0,78
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74 - 0,78
Окрестности города, промзоны	0,64	0,62 - 0,67



Матрицы коэффициентов

Таблица 90. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку	элемент					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окрестности города, промзоны
Центр города	1,00	1,16	1,00	1,35	1,33	1,40
Центры деловой активности	0,87	1,00	1,04	1,17	1,16	1,22
Зоны автомагистралей	0,84	0,99	1,00	1,13	1,12	1,17
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	0,88	1,00	0,99	1,04
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,86	0,89	1,01	1,00	1,05
Окрестности города, промзоны	0,72	0,82	0,85	0,96	0,95	1,00

Таблица 91. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку	элемент					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окрестности города, промзоны
Центр города	1,00	1,13	1,26	1,39	1,32	1,55
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,23	1,16	1,37
Зоны автомагистралей	0,80	0,90	1,00	1,10	1,05	1,23
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,81	0,91	1,00	0,95	1,12
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,86	0,95	1,05	1,00	1,18
Окрестности города, промзоны	0,65	0,73	0,81	0,90	0,85	1,00

Таблица 92. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку	элемент					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окрестности города, промзоны
Центр города	1,00	1,14	1,35	1,32	1,31	1,55
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,16	1,15	1,36
Зоны автомагистралей	0,74	0,85	1,00	0,98	0,97	1,15
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,85	1,02	1,00	0,99	1,17
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,87	1,03	1,01	1,00	1,18
Окрестности города, промзоны	0,64	0,74	0,87	0,85	0,85	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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

Расстояние до МКАД, км	элемент										
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90	
<10	1,00	1,05	1,21	1,40	1,55	1,68	1,80	1,91	2,00		
10 - 20	0,84	1,00	1,21	1,40	1,55	1,68	1,80	1,91	2,00		
20 - 30	0,62	0,81	1,00	1,14	1,27	1,37	1,47	1,55	1,63	1,71	
30 - 40	0,41	0,57	0,71	1,00	1,11	1,20	1,28	1,36	1,43	1,49	
40 - 50	0,24	0,39	0,50	0,90	1,00	1,08	1,16	1,23	1,29	1,35	
50 - 60	0,16	0,25	0,33	0,63	0,72	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	
60 - 70	0,09	0,16	0,21	0,38	0,46	0,65	1,00	1,06	1,11	1,16	
70 - 80	0,05	0,08	0,11	0,20	0,24	0,34	0,50	1,00	1,05	1,10	
80 - 90	0,03	0,05	0,07	0,12	0,15	0,21	0,29	0,40	1,00	1,05	
>90	0,02	0,03	0,04	0,07	0,09	0,12	0,16	0,21	0,29	1,00	

Таблица 75. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продаж земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под жилую застройку.

Расстояние до МКАД, км		элемент									
		<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
общая стоимость	<10	1,00	1,85								
	10-20	0,54	1,00	1,33	1,61	1,85					
	20-30		0,75	1,00	1,21	1,39	1,55	1,71	1,85	1,98	
	30-40		0,62	0,83	1,00	1,15	1,29	1,41	1,53	1,64	1,75
	40-50		0,54	0,72	0,87	1,00	1,12	1,23	1,33	1,43	1,52
	50-60			0,64	0,78	0,89	1,00	1,10	1,19	1,28	1,36
	60-70			0,59	0,71	0,81	0,91	1,00	1,08	1,16	1,24
	70-80			0,54	0,65	0,75	0,84	0,92	1,00	1,07	1,14
	80-90			0,50	0,59	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06
	>90			0,45	0,55	0,66	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00

Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	>90
объект оценки	<10	1,00	1,48	1,79						
	10-20	0,67	1,00	1,30	1,38	1,49	1,60	1,70	1,79	1,87
	20-30	0,56	0,83	1,00	1,13	1,24	1,33	1,41	1,49	1,56
	30-40		0,74	0,89	1,00	1,10	1,18	1,25	1,32	1,38
	40-50			0,67	0,81	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20
	50-60				0,62	0,75	0,85	0,93	1,00	1,06
	60-70					0,58	0,71	0,80	0,88	0,94
	70-80						0,58	0,67	0,76	0,83
	80-90							0,53	0,64	0,73
	>90								0,51	0,62

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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.

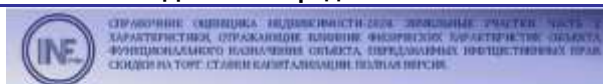
1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, кв. м	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	<50	1,00	1,38	1,48	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,67	1,74
	100-200	0,68	0,89	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,41	1,47
	200-300	0,60	0,75	0,89	1,00	1,10	1,18	1,25	1,32	1,38
	300-400	0,52	0,68	0,82	0,94	1,00	1,09	1,17	1,24	1,30
	400-500	0,45	0,61	0,75	0,87	0,94	1,00	1,09	1,17	1,24
	500-600	0,40	0,54	0,68	0,81	0,89	1,00	1,09	1,17	1,24
	600-700	0,35	0,51	0,63	0,76	0,82	0,90	1,00	1,09	1,17
	700-800	0,30	0,47	0,59	0,71	0,78	0,84	0,94	1,00	1,09
	800-900	0,25	0,41	0,52	0,64	0,71	0,78	0,84	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 54. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700
объект оценки	<10	1,00	1,38	1,48	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,35	1,41	1,47	1,53
	30-50	0,67	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,25	1,32	1,38
	50-100	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20
	100-200	0,55	0,77	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
	200-300	0,48	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	300-400	0,42	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	400-500	0,37	0,66	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	500-600	0,32	0,60	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00
	600-700	0,28	0,54	0,66	0,72	0,78	0,83	0,88	0,91	0,94

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

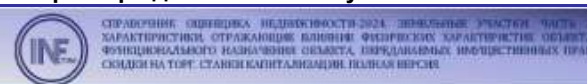


Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индивидуальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,30	1,65	1,98	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 55. 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	1,30	1,48	1,59	1,72	1,83	1,93	2,03	2,13
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,47	1,53
	30-50	0,67	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,25	1,32	1,38
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20
	70-90	0,59	0,77	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	150-170	0,51	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,99	1,00
	>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

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

Таблица 56. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве. 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	
<10	1,00	1,47	1,79								
10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86	
30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54	
50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37	
70-90	0,48	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26		
90-110	0,46	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19		
110-130	0,41	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13		
130-150	0,38	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08		
150-170	0,36	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04		
>170	0,34	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00		

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Таблица 58. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,24	1,49	1,74	1,90
1-2,5	0,81	1,00	1,21	1,41	1,53
2,5-5	0,67	0,83	1,00	1,17	1,27
5-10	0,57	0,71	0,86	1,00	1,09
>10	0,53	0,66	0,79	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

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

Таблица 64. 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.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,25	1,46	1,61	1,72	1,82	1,90	1,95			
50-100	0,80	1,00	1,16	1,29	1,37	1,45	1,51	1,55	1,61	1,64	1,68
100-200	0,69	0,95	1,00	1,11	1,19	1,25	1,30	1,34	1,38	1,42	1,45
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,21	1,25	1,28	1,31
300-400	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,17	1,20	1,22
400-500	0,55	0,69	0,80	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13	1,16
500-600	0,53	0,66	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
600-700	0,51	0,64	0,75	0,83	0,89	0,94	0,98	1,00	1,04	1,06	1,08
700-800	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00	1,02	1,05
800-900	0,49	0,61	0,71	0,79	0,84	0,88	0,92	0,94	0,98	1,00	1,03
>900	0,48	0,60	0,70	0,78	0,83	0,86	0,90	0,92	0,96	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

Таблица 66. 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.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,47	1,64								
50-100	0,68	1,00	1,25	1,46	1,62	1,74	1,85	1,94			
100-200	0,54	0,80	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,61	1,67	1,72
200-300	0,48	0,68	0,85	1,00	1,11	1,19	1,26	1,32	1,38	1,43	1,47
300-400	0,45	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,14	1,20	1,25	1,29	1,33
400-500	0,43	0,59	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,24
500-600	0,41	0,56	0,69	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
600-700	0,39	0,52	0,65	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800	0,38	0,50	0,62	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,37	0,49	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900	0,36	0,48	0,58	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

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

Таблица 57. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,38	1,58	1,75	1,89						
50-100	0,75	1,00	1,16	1,31	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,73	1,77
100-200	0,64	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,34	1,40	1,43	1,47	1,50
200-300	0,57	0,70	0,85	1,00	1,09	1,18	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34
300-400	0,53	0,70	0,82	0,93	1,00	1,08	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
400-500	0,48	0,70	0,80	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,14	1,17	
500-600	0,46	0,72	0,84	0,95	1,00	1,06	1,09	1,12	1,14	1,17	
600-700	0,41	0,72	0,80	0,89	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	
700-800	0,39	0,70	0,78	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05	
800-900	0,38	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02	
>900	0,36	0,66	0,73	0,80	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 3,5 до 1000 сот.

Таблица 59. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,40	1,72	2,00							
50-100	0,71	1,00	1,23	1,43	1,57	1,69	1,79	1,87	1,95		
100-200	0,58	0,81	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,52	1,59	1,64	1,70
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,10	1,18	1,25	1,31	1,37	1,42	1,48
300-400	0,44	0,78	0,91	1,00	1,07	1,14	1,19	1,24	1,29	1,33	1,38
400-500	0,39	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,20	1,23	1,29
500-600	0,36	0,69	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	
600-700	0,33	0,66	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	
700-800	0,31	0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	
800-900	0,31	0,71	0,78	0,84	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	
>900	0,30	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 65. 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.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,25	1,49	1,78	1,92
1-2,5	0,80	1,00	1,20	1,41	1,54
2,5-5	0,67	0,84	1,00	1,18	1,29
5-10	0,57	0,71	0,85	1,00	1,09
>10	0,52	0,65	0,78	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 67. 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.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
<10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,48	
10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,25	1,26	
30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	
50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	
70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10	
90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	
110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	
130-150	0,68	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	
150-170	0,66	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02	
>170	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

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

Таблица 68. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Земельные участки под жилищную 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	1,24	1,58	1,69	1,79	1,88	1,95					
10-30	0,75	1,00	1,16	1,25	1,34	1,40	1,46	1,55	1,55	1,60		
30-50	0,65	0,85	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38		
50-70	0,50	0,70	0,82	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27		
70-90	0,50	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19		
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14		
110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10		
130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06		
150-170	0,65	0,75	0,81	0,85	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05		
>170	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00			

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Таблица 70. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под промышленную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки					
<1	1,00	1,29	1,56	1,85	
1-2,5	0,70	1,00	1,21	1,44	1,57
2,5-5	0,64	0,83	1,00	1,19	1,30
5-10	0,54	0,70	0,84	1,00	1,09
>10	0,50	0,64	0,77	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

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

Таблица 72. 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.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки												
<50	1,00	1,44	1,75	1,84	1,88	1,94	1,97	1,99	2,00	2,00	2,00	
50-100	0,75	1,00	1,25	1,34	1,40	1,44	1,46	1,47	1,48	1,48	1,48	
100-200	0,52	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,34	1,38	1,42	1,46	1,48	
200-300	0,52	0,74	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24	1,27	1,29	1,32	
300-400	0,68	0,82	0,93	1,00	1,07	1,10	1,13	1,17	1,20	1,22	1,23	
400-500	0,65	0,79	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	
500-600	0,62	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06	1,09	1,11	1,12	
600-700	0,60	0,72	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,04	1,07	1,07	
700-800	0,58	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	
800-900	0,57	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	0,99	1,00	1,02	1,03	
>900	0,56	0,67	0,76	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	0,99	1,00		

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 74. 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.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки												
<50	1,00	1,24	1,44	1,59	1,71	1,81	1,90	1,95				
50-100	0,67	1,00	1,17	1,29	1,38	1,47	1,54	1,60	1,66	1,71		
100-200	0,60	0,88	1,00	1,10	1,19	1,26	1,32	1,37	1,42	1,47		
200-300	0,63	0,78	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,24	1,29	1,33		
300-400	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,24		
400-500	0,55	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17		
500-600	0,53	0,65	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11		
600-700	0,50	0,60	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07		
700-800	0,50	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03		
800-900	0,50	0,60	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00		

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

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

Таблица 69. 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.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки												
<50	1,00	1,41	1,68	1,80								
50-100	0,71	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,66	1,71	1,75	1,79	
100-200	0,50	0,84	1,00	1,13	1,22	1,29	1,35	1,40	1,43	1,47	1,50	
200-300	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,27	1,30	1,33	
300-400	0,60	0,82	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,18	1,20	1,23	1,25	
400-500	0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,13	1,16	1,18	
500-600	0,62	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	
600-700	0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	
700-800	0,58	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	
800-900	0,57	0,68	0,77	0,84	0,89	0,93	0,96	0,99	1,00	1,02	1,04	
>900	0,56	0,67	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,98	0,99	1,00		

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 71. 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.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки												
<50	1,00	1,25	1,46	1,62	1,74	1,83	1,91	1,97				
50-100	0,69	1,00	1,16	1,29	1,38	1,45	1,51	1,57	1,61	1,65	1,69	
100-200	0,60	0,87	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,35	1,39	1,43	1,46	
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	
300-400	0,68	0,75	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	
400-500	0,65	0,80	0,85	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,19	
500-600	0,62	0,76	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09	1,12	
600-700	0,61	0,64	0,74	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	
700-800	0,60	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	
800-900	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,03	
>900	0,59	0,66	0,76	0,81	0,86	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00		

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

Таблица 73. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под промышленную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки					
<1	1,00	1,33	1,59	1,86	
1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,40	1,57
2,5-5	0,63	0,84	1,00	1,17	1,32
5-10	0,54	0,72	0,85	1,00	1,12
>10	0,50	0,64	0,76	0,89	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

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

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ¹		Площадь, кв. м					
		аналог					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку в объектах размещения деловых центров, деловых зданиях по России		Площадь, кв. м					
		аналог					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения), данные, усредненные по России		Площадь, кв. м					
		аналог					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

¹ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Справочник: оценка 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					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью²

Таблица 36

Земельные участки г. Москва		Площадь, кв. м					
		аналог					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московской области		Площадь, кв. м					
		аналог					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория города)

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург		Площадь, кв. м					
		аналог					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках		Площадь, кв. м					
		аналог					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее 500 тыс. чел.		Площадь, кв. м					
		аналог					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва		Площадь, кв. м					
		аналог					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках		Площадь, кв. м					
		аналог					
Площадь, кв. м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1500-3000		0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
6000-10000		0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00
10000-20000		0,66	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00
>20000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

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

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

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью населения, чел.		площадь, кв. м			
		диапазон			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
общая площадь, кв. м	<1500	1,00	1,22	1,40	1,67
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,26
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00
	>10000	0,54	0,78	0,89	1,00

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС г. Москва		площадь, кв. м			
		диапазон			
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000
общая площадь, кв. м	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург		площадь, кв. м			
		диапазон			
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000
общая площадь, кв. м	<1500	1,00	1,10	1,24	1,47
	1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,28
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,14
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,04
	>10000	0,66	0,78	0,88	0,96

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.statrliet.ru (см. табл. 37).

Таблица 37.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельного участка (размещенная 01.04.2024 г.)

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

Исследование рынка земельных участков различных назначениях (затрачено производственно-определяющее использование) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается (стабильной функцией):

$C = B \cdot S^a$

C - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.

S - общая площадь земельного участка, кв. м.

B - коэффициент активности рынка.

a - коэффициент тарирования - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «тарирования» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчетов: Стабильность на основе исторической рыночной данных

Земли населенных пунктов (урбана и приурбанные земли) с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент тарирования	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _п)
более 1 млн. человек	0,718	-0,34	$K_p = (S_0/S_1)^{-0,34}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,35	$K_p = (S_0/S_1)^{-0,35}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,38	$K_p = (S_0/S_1)^{-0,38}$
населения до 50 тыс. человек	0,605	-0,42	$K_p = (S_0/S_1)^{-0,42}$
Земли населенных пунктов (с/х)	0,605	-0,42	$K_p = (S_0/S_1)^{-0,42}$
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,633	-0,36	$K_p = (S_0/S_1)^{-0,36}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K_p = (S_0/S_1)^{-0,31}$

S₀ - общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.

S₁ - общая площадь сравнимого (аналогичного по основным параметрам) земельного участка, кв.

Источник: 1. <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-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 - 2024. 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, 2024 год.

В табл. 38 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных

участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

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 статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без электроснабжения к земельным участкам, к которым проведено электроснабжение.

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

Таблица 133. 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, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,83 0,88
Земельные участки под жилищную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,85 0,90
Земельные участки под промышленную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78 0,82

Таблица 136. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под жилищную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,11
	не обеспечен электроснабжением	0,90	1,00

Таблица 138. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под жилищную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,21
	не обеспечен электроснабжением	0,83	1,00

9.3.1.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ГАЗОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Таблица 154. 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, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,86	0,83 0,90
Земельные участки под промышленную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,87 0,95
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,77 0,82



Таблица 133. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилищную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,83	0,79 0,87
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85 0,91

Матрицы коэффициентов

Таблица 135. 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 137. 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 139. 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

Таблица 154. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилищную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,88	0,84 0,92
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72 0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 156. 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	1,18
	не обеспечен газоснабжением	0,86	1,00

Таблица 157. 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 159. 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	1,14
	не обеспечен газоснабжением	0,88	1,00

9.3.1.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Таблица 182. 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, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81	0,87

Таблица 185. 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	1,22
	не обеспечен водоснабжением	0,82	1,00

Таблица 187. 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	1,14
	не обеспечен водоснабжением	0,88	1,00

Таблица 158. 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 160. 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

Таблица 182. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,84	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,71	0,77

Матрицы коэффициентов

Таблица 184. 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	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

Таблица 186. 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	1,19
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 188. 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	1,35
	не обеспечен водоснабжением	0,74	1,00

9.3.1.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КАНАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без канализации к земельным участкам, к которым проведена канализация (автономное или центральное).

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

Таблица 210. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,73	0,78
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80	0,86

Таблица 213. 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	1,22
	не обеспечен канализацией	0,82	1,00

Таблица 215. 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	1,14
	не обеспечен канализацией	0,88	1,00

Таблица 210. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,81	0,77	0,85
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,79	0,77	0,81

Матрицы коэффициентов

Таблица 212. 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	1,18
	не обеспечен канализацией	0,85	1,00

Таблица 214. 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	1,19
	не обеспечен канализацией	0,84	1,00

Таблица 216. 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	1,35
	не обеспечен канализацией	0,74	1,00

В таблице 238 приведены усредненные по городам России средние значения коэффициентов на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, усредненные по городам России

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России¹⁰

Коммуникация	Отсутствие	аналог									
		Н	Л	В	К	Э	Г	В	Г	В	Э
Отсутствие	Н	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Л	17%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	В	16%	17%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	К	16%	17%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Э	21%	17%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Г	16%	17%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	В	16%	17%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Г	16%	17%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	В	16%	17%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Э	21%	17%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Наличие	Н	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
	Л	83%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	В	83%	83%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	К	83%	83%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Э	79%	83%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Г	83%	83%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	В	83%	83%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Г	83%	83%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	В	83%	83%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Э	79%	83%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

¹⁰ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

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 59¹⁶

Под объектом сравниваемой застройкой	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствует	0%	-15%	-14%	0%	-27%	-23%	-22%	-34%
	Э	18%	0%	1%	0%	-14%	-8%	-8%	-22%
	Г	18%	-1%	0%	0%	-15%	-11%	-8%	-23%
	В, К, Т, Комм	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
	Э, Г	37%	1%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	20%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	41%	28%	30%	37%	10%	16%	16%	0%

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроснабжение, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 60¹⁷

Под объектом сравниваемой застройкой	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствует	0%	-14%	-13%	-10%	-23%	-22%	-22%	-35%
	Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-8%	-22%
	Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-28%
	Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	8%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	28%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	20%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	48%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%

Под объектом сравниваемой застройкой	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствует	0%	-15%	-16%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
	Э	17%	0%	0%	5%	-16%	-10%	-10%	-23%
	Г	17%	0%	0%	6%	-16%	-9%	-10%	-22%
	В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
	Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	6%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	20%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроснабжение, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 62¹⁸

Под объектом сравниваемой застройкой	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствует	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-1%	2%	-15%	-11%	-12%	-23%
	Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
	В, К, Т, Комм	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-16%	-26%
	Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	21%	12%	12%	17%	-3%	-1%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	36%	12%	17%	16%	0%

Таблица 63

Под объектом сравниваемой застройкой	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствует	0%	-16%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
	Э	17%	0%	-1%	5%	-16%	-10%	-11%	-24%
	Г	17%	1%	0%	5%	-16%	-10%	-10%	-23%
	В, К, Т, Комм	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-16%	-16%	-27%
	Э, Г	37%	17%	17%	25%	0%	6%	6%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	21%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

¹⁸ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроснабжение, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 64¹⁹

Под объектом сравниваемой застройкой	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствует	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
	Э	18%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-24%
	Г	20%	1%	0%	6%	-18%	-9%	-10%	-24%
	В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-15%	-30%
	Э, Г	42%	20%	19%	26%	0%	8%	8%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	24%	13%	11%	20%	-8%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	40%	12%	20%	19%	0%

Источники. 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://statielt.ru>, приведены в табл. 40.

Таблица 40.

Поправки на коммуникации земельных участков

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Характеристика рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Исследование рынка земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итого расчеты СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок населенного пункта, предоставляется или является с землей, где и инфраструктурной близости имеется соответствующая инфраструктура, позволяющая обеспечить либо соответствующую инфраструктуру при наличии плановой взаимосвязи (инфраструктуры, без учета элементов благоустройства)	Рыночная граница	Верхняя граница	Средняя оценка
1	Не обеспеченный инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспечение центральной электросетью 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспечение центральной электросетью 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспечение водоснабжением (центральное или локальное в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспечение канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспечение центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,20	1,12
8	Обеспечение центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и составов.
2. Региональные различия, различия застройки и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат на подключение и оформление внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенными видами коммуникаций означает, что эти коммуникации подключены к границе участка, подключением к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
6. В застроенных населенных пунктах проведение по улице коммуникации рассчитаны на обслуживающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым тарифам. В этом случае мы считаем, что участок обеспечен этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка на подключение составят регулируемые (или фиксированные, незначительные) затраты подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.
7. Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, следовательно, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственника коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (инициатива принадлежит по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственником коммуникаций на строительство этой сети. Обычно в таком случае применяется корректировка на коммуникации.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-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 - 2024. 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, 2024 год.

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

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



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

Таблица 79. 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 изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,84
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79

Таблица 84. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятием
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,19
	рельеф с изъятием	0,84	1,00

Таблица 85. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятием
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,23
	рельеф с изъятием	0,81	1,00

Таблица 87. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,83	0,73
2	Санкт-Петербург	0,77	0,67
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,74
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,78	0,69
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,69
6	Курортные регионы	0,78	0,69



Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятием
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,24
	рельеф с изъятием	0,81	1,00

Таблица 82. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятием
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,27
	рельеф с изъятием	0,79	1,00

Таблица 83. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятием
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,28
	рельеф с изъятием	0,78	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 86. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,79	0,72
2	Санкт-Петербург	0,78	0,67
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,72
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,79	0,68
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,79	0,68
6	Курортные регионы	0,79	0,68

Таблица 88. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,85	0,75
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,78
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,74
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,73
6	Курортные регионы	0,84	0,74

Таблица 89. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,81	0,71	0,90
2	Санкт-Петербург	0,78	0,69	0,87
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,72	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,81	0,71	0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,81	0,71	0,90
6	Курортные регионы	0,81	0,71	0,90

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (обновлено 08.04.2024 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другим недостатком при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета CoefFirm на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства; земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, в том числе земельные участки сельскохозяйственного назначения (погода), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства (либо использующиеся по целевому назначению и расширенному использованию)			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с извилистыми или изломами формы, обусловленные пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой тайке реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, природный парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, парк и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять этот коэффициент

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

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большей площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта застройки территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 25%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, снижают стоимость с размещением коммуникаций и проводов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждений, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участки, расположенные в балке, овраге или в тайке реки, могут быть подтоплены водами реки, заболачиваются;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка отражается созданием представлений в таблице коэффициентов

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

2. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024/korrektirovki-stoimosti-zemli/3458-na-konfiguratsiyu-formu-relief-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2024-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 - 2024. 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, 2024 год.

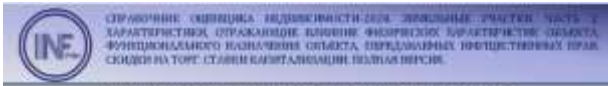
2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.ru.

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



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

Таблица 114. 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	0,96 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)	0,90	0,88 0,93

Матрицы коэффициентов

Таблица 116. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки по всем сегментам	объект оценки	аналог	
		правильная форма	неправильная форма
	правильная форма	1,00	1,09
	неправильная форма	0,92	1,00

Таблица 117. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под индустриальную застройку	объект оценки	аналог	
		правильная форма	неправильная форма
	правильная форма	1,00	1,01
	неправильная форма	0,99	1,00

Таблица 118. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под жилую застройку	объект оценки	аналог	
		правильная форма	неправильная форма
	правильная форма	1,00	1,11
	неправильная форма	0,90	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 119. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,98	0,92 1,00
2	Санкт-Петербург	0,95	0,90 1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,92 1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,99	0,93 1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,99	0,93 1,00
6	Курортные регионы	0,99	0,93 1,00

Таблица 120. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,92	0,86 0,99
2	Санкт-Петербург	0,90	0,81 1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,81 1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,83 1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,83 1,00
6	Курортные регионы	0,93	0,83 1,00

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (обновлено 01.04.2024 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другим недостатком при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итого расчета CostRight на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Видны пригодны для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сальсохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодны для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	«Участки при одном из перечисленных ниже факторов»: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, на минимально допустимой для строительства и эксплуатации (обслуживания) площади для этой территориальной зоны области капитального строительства; 2. Земельные участки с заросленными или ирригационной формой, обусловленной перепадом рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уродливой формой вод, выходящими из-под поверхности грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодными для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, природный парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, парк и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять этот коэффициент.

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

Как правило, при начальном формировании земельной территории выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с территориальными регламентами и нормами формируются границы образующих отдельных земельных участков. По возможности, эти участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Удельная стоимость земельного участка (с уклоном до 3%), сальсохозяйственный (3-8%), сальсохозяйственный (10-20%), сальсохозяйственный (более 20%) или сальсохозяйственный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- уникальные участки ограничивают размеры проектируемых зданий, влияют на стоимость с размещением коммуникаций и проезда;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждений, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки, могут быть затоплены водами, заболачиваются;
- если на участке выходящий уровень грунтовых вод, то возникают сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

2.. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3458-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2024-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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.				Матрицы коэффициентов			
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.			
Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов				Таблица 230. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.			
Земельные участки по всем сегментам				Земельные участки по всем сегментам			
Отошение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				аналог			
Земельные участки под индивидуальную застройку				асфальт. подъезд			
Отошение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				без покрытия			
Земельные участки под коммерческую застройку				объект оценки			
Отошение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				асфальт. подъезд			
Земельные участки под жилую застройку				без покрытия			
Отошение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				асфальт. подъезд			
Земельные участки под объекты рекреации				без покрытия			
Отошение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				аналог			
				асфальт. подъезд			
				без покрытия			
				объект оценки			
				асфальт. подъезд			
				без покрытия			

Таблица 232. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,07
	без покрытия	0,93	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²⁹

Таблица 234. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,79	0,91
2	Санкт-Петербург	0,89	0,83	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,77	0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80	0,93
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 236. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,92	0,88	0,96
2	Санкт-Петербург	0,90	0,86	0,94
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,88	0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98
6	Курортные регионы	0,90	0,84	0,95

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

Таблица 165. 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 с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,84	0,80	0,86

Таблица 233. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,12
	без покрытия	0,89	1,00

Таблица 235. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,84	0,78	0,89
2	Санкт-Петербург	0,84	0,78	0,89
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78	0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,80	0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,85	0,97
6	Курортные регионы	0,97	0,82	0,93

Таблица 237. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,89	0,84	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,84	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
6	Курортные регионы	0,89	0,84	0,95

Матрицы коэффициентов

Таблица 167. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие свободного подъезда к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		свободный подъезд	затрудненный подъезд
объект оценки	свободный подъезд	1,00	
	затрудненный подъезд	0,83	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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.

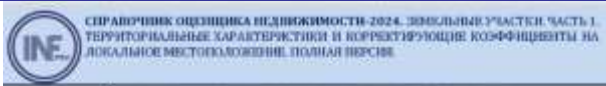
Вышеуказанные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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



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

Таблица 356. 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	0,80 - 0,83
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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 360. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, 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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,81	0,74 - 0,88
2	Московская область	0,83	0,76 - 0,90
3	Санкт-Петербург	0,81	0,74 - 0,92
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,76 - 0,87
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,79 - 0,88
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,81	0,75 - 0,86
7	Курортные регионы	0,83	0,76 - 0,90

Матрицы коэффициентов

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
объект оценки	рядом с такими объектами	рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
	на удалении от таких объектов	1,00	1,23
		0,82	1,00

Таблица 359. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
объект оценки	рядом с такими объектами	рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
	на удалении от таких объектов	1,00	1,22
		0,82	1,00

Таблица 361. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, 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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,71 - 0,88
2	Московская область	0,83	0,74 - 0,92
3	Санкт-Петербург	0,82	0,68 - 0,96
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77 - 0,88
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,74 - 0,92
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,74 - 0,92
7	Курортные регионы	0,84	0,75 - 0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 01.04.2024 года			
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (субъективно: 01.04.2024 г.)			
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другим недостатками по остальным аналогичным характеристикам, предлагаются на рынке дешевле остальных.			
Итоги расчета Коэффициент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал			
Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	наличие (ранж) / отсутствие (ранж) / Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства; земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки общегосударственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) объектов для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с застроенными или изрытыми формами, обусловленными пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодными для строительства и использования	0,75 / 0,87 / 0,81
С панорамным видом на достояние	3	Земельные участки с панорамным видом на город, природный парк, природный ландшафт	1,05 / 1,19 / 1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, парк и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09 / 1,34 / 1,21
Примечания: * - если действует одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять этот коэффициент. ** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать промышленные для этой территориальной зоны объекты капитального строительства и/или объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости на выявлены, корректировка равна единице. Как правило, при наличии формирования земель поселений выделяются земельный массив большей площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами с нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, эти участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабоволнистый (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость. Пример: - узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, исключают сложности с размещением коммуникаций и проведов; - строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен; - неправильная конфигурация границ и углов участка создает сложности в строительстве ограждений, при этом забор выглядит менее эстетично; - участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки, могут быть затоплены водами, заболачиваются; - если на участке высокий уровень грунтовых вод, то увеличатся сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала - и другие отразат снижение стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности. Корректировка применяется к показателям, представленным в таблице коэффициентов.			

Источники: 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3458-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2024-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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ			
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 376. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и граница 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, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,75	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,73	0,71	0,75

Матрицы коэффициентов			
Таблица 378. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», усредненные по городам России			
Земельные участки под жилую застройку	аналог		
	на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами	
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,31
	рядом с такими объектами	0,76	1,00

Матрицы коэффициентов			
Таблица 379. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», усредненные по городам России			
Земельные участки под объекты рекреации	аналог		
	на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами	
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,36
	рядом с такими объектами	0,73	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 380. Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку, 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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,65 - 0,86
2	Московская область	0,78	0,67 - 0,89
3	Санкт-Петербург	0,76	0,64 - 0,88
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,68 - 0,86
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,78	0,65 - 0,91
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,67 - 0,86
7	Курортные регионы	0,78	0,67 - 0,89

Таблица 381. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, 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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,72	0,62 - 0,82
2	Московская область	0,75	0,64 - 0,85
3	Санкт-Петербург	0,73	0,62 - 0,84
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,65 - 0,83
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,73	0,62 - 0,83
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,75	0,64 - 0,87
7	Курортные регионы	0,75	0,64 - 0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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://statielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 01.04.2024 года

Категория: Характеристики рыночной стоимости земельных участков (сентябрь-октябрь 2024 г.)

Исследования рынка земельных участков показывают, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и является устойчивой по времени действием. 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 позначением, представленным в таблице коэффициентов.

Источники расчета: Статистик на основе актуальной рыночной информации за последний квартал

№	Земельный участок населенного пункта, принадлежность или наличие или отсутствие (или отсутствие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченный дорогами и площадками, не огражденный, не освещенный			1,00
2	При наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченный подпорной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящийся в непосредственной близости от участка	1,10	1,18	1,13
4	Обеспеченный собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,13	1,09
5	Обеспеченный подпорной автомобильной дорогой, смежной с участком, либо собственным внутривидеоместной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью для участков промышленного и складского назначения	1,00	1,08	1,03
6	Огражденный по периметру кованым забором (в зависимости от качества и высоты, в том числе, наличием или отсутствием) и оборудованный воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденный по периметру кованым забором (в зависимости от качества и высоты, в том числе, наличием или отсутствием) и оборудованный воротами и калитками	1,05	1,13	1,09
8	Обеспеченный системой освещения территории (фонари, лампы, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечание:

1. Данные корректировки справедливы для оценочного участка, принадлежащего или планируемого под застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков, имеющих площадку, необходимо учитывать ситуацию полной застройки и расчет данных корректировок так для населенных пунктов.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованным сторонам расчет корректировки может быть сопоставлен процент в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, принадлежности элементов благоустройства.





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОМ МЕСТОПОЛОЖЕНИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

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

Таблица 261. 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 ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,88	0,86	0,89
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,89	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,88	0,91
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,88	0,91

Таблица 265. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁰

Таблица 267. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,80	0,91
2	Санкт-Петербург	0,88	0,82	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,84	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,82	0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,81	0,92
6	Курортные регионы	0,91	0,85	0,96

Таблица 269. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,91	0,85	0,96
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,83	0,97
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,90	0,83	0,96
6	Курортные регионы	-	-	-

Матрицы коэффициентов

Таблица 263. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,88	1,00

Таблица 264. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00

Таблица 266. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,89	1,00

Таблица 268. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,91	0,86	0,96
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,84	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,88	0,97
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 270. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,89	0,84	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
6	Курортные регионы	0,89	0,84	0,95



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 183. 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, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,88	0,85	0,90
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	0,88	0,92
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	0,87	0,92
Земельные участки под жилищную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,84	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	0,83	0,81	0,85

Таблица 188. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилищную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,87	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 185. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таблица 186. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,90	1,00

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,90	1,00

Таблица 189. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,20
	нет	0,83	1,00

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3471-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 содержатся 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 уравнивании платежеспособного спроса предложением;



- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в регионе может быть оценена как «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается 5-7 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 независимым 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.



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 участок. 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



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



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.



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 участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

U_1, U_2, \dots, 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:

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

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 единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя

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.

объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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



Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости 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.



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	Метод использовать не целесообразно	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	от использования метода выделения.		
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
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	Доходный подход не используется.
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).



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.

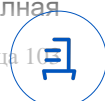
Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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



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				
объект оценки	<1500	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
	1,00	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 2024 года «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 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 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог												
объект оценки	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170				
	1,00	1,30	1,46	1,50	1,59	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99				
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48				
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30				
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20				
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14				
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09				
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,06				
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03				
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00				
	>170	0,51	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97				

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

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

Таблица 56. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог												
объект оценки	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170				
	1,00	1,47	1,79	1,86	1,97	2,17	2,22	2,27	2,32	2,37				
	10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79				
	30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47				
	50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32				
	70-90	0,48	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21				
	90-110	0,46	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14				
	110-130	0,44	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08				
	130-150	0,42	0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04				
	150-170	0,40	0,56	0,66	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00				
	>170	0,38	0,54	0,64	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96				

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 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 категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	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 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.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х 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.	



			<p>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; размещение 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;</p> <p>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.</p>	
--	--	--	--	--

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

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.;

$S_{з\text{у}}$ - 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.
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, относящихся к группе 1-3 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 зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	1 049,0 +/- 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									



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
- 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	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

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 участки в данном месте 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.

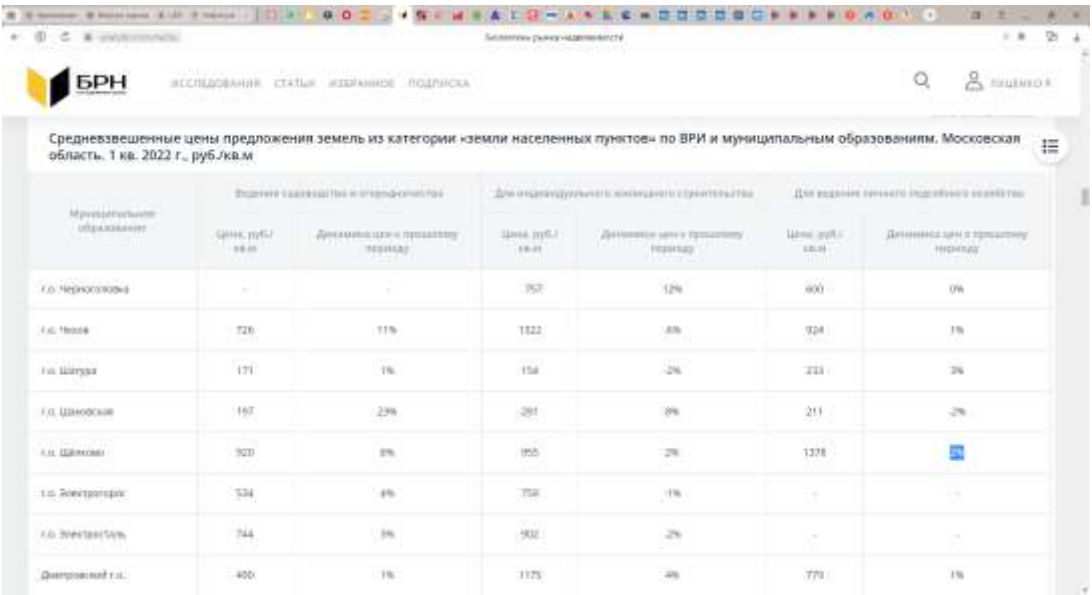
Данные об изменении цен на земельные участки с категорией земель: земли населенных пунктов, с видов разрешенного использования: личное подсобное хозяйство в городском округе Щелково Московской области

Период	Динамика цен к прошлому периоду
--------	---------------------------------

1 кв. 2022 г.

2%

Подтверждение информации



Муниципальное образование	Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Чертковская	-	-	352	12%
г.о. Москва	126	11%	1122	4%
г.о. Щелково	171	1%	158	-2%
г.о. Щелковский	167	-2%	281	8%
г.о. Щелковское	300	8%	955	-2%
г.о. Щелковский	534	4%	758	-1%
г.о. Щелковский	744	3%	932	-2%
Щелковский г.о.	400	1%	1175	4%

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

2 кв. 2022 г.

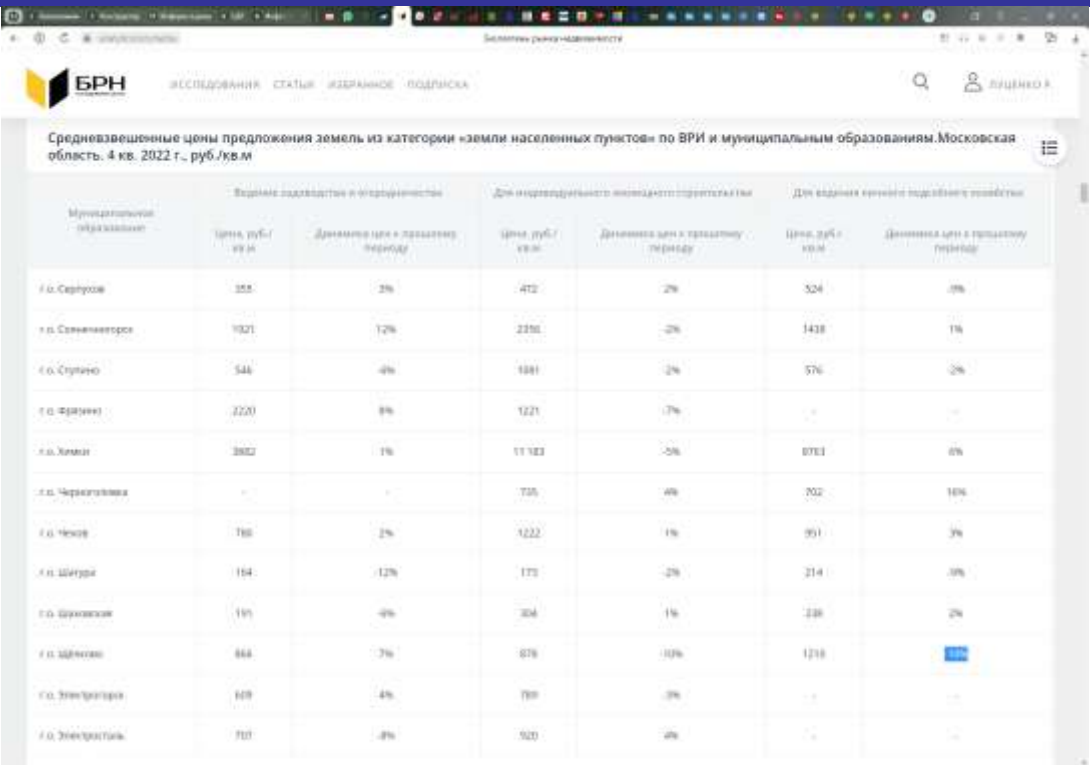
-9%

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 с категорией земель: земли населенных пунктов, с видов разрешенного использования: личное подсобное хозяйство в городском округе Щелково Московской области представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Расчет индексов изменения 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, %	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*

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. – 2 кв. 2024 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. – 2 кв. 2024 г.

Данные об объектах, используемых для расчета индекса изменения цен за период 3 кв. 2022 г. – 2 кв. 2024 г. представлены в табл. 54-56.

Подтверждение наличия информации об объектах, для расчета индекса изменения цен за период 3 кв. 2022 г. – 2 кв. 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 анализа	Категория объекта*	Разрешенное использование объекта*
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
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

* - 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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х 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; размещение 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: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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 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, Щелковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №38	Щелковское ш., 17 км от МКАД
Объект 5	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеек-2" (ТСН "Ручеек-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. Медвежье 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

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00

84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9

Страница 117 из 360



Объект анализа	Адрес объекта	Удаление от МКАД* 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 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 анализа	Адрес объекта	Удаление от МКАД*
Объект 9	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеек-2" (ТСН "Ручеек-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 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 "Ручеек-2"	Щелковское ш., 19 км от МКАД
Объект 9	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеек-2" (ТСН "Ручеек-2")	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 10	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеек-2" (ТСН "Ручеек-2")	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 11	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеек-2" (ТСН "Ручеек-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 "Ручеек-2"	Щелковское ш., 19 км от МКАД
Объект 4	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеек-2" (ТСН "Ручеек-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., 14 км от МКАД



Объект анализа	Адрес объекта	Удаление от МКАД*
		км от МКАД
Объект 7	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 14 км от МКАД
Объект 8	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 14 км от МКАД
Объект 9	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 14 км от МКАД
Объект 10	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 14 км от МКАД
Объект 11	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 14 км от МКАД
Объект 12	Московская область, г.о. Щёлково, территория Живописная	Щелковское ш., 14 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
		медиана	3 250



Объект анализа	Площадь, кв. м*	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
		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



Объект анализа	Площадь, кв. м*	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
		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 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%

* - 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. – 2 кв. 2024 г. представлены в табл. 57.



Таблица 57.

Расчет индексов изменения цен за период 3 кв. 2022 г. – 2 кв. 2024 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

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. – 2 кв. 2024 г. представлены в табл. 58-65 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
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



Число месяца	июл.22	авг.22	сен.22
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	1,000736
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	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	
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



Число месяца	апр.23	май.23	июн.23
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
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



Число месяца	июл.23	авг.23	сен.23
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
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
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



Число месяца	апр.23	май.23	июн.23
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.

Значения рассчитанных индексов удорожания в период 08.07.2022 г. (дата последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) – 2 кв. 2024 г. представлены в табл. 66.

Таблица 66.

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
2 кв. 2023	3 кв. 2023	0,96	произведение индексов, указанных в табл. 62, за период, указанный в данной строке
3 кв. 2023	4 кв. 2023	1,1	произведение индексов, указанных в табл. 63, за период, указанный в данной строке
4 кв. 2023	1 кв. 2024	1,11	произведение индексов, указанных в табл. 64, за период, указанный в данной строке
1 кв. 2024	2 кв. 2024	1,35	произведение индексов, указанных в табл. 65, за период, указанный в данной строке
Индекс изменения цен за весь период		1,44 (+44%)	

Источник: 1. Расчет оценщика.



Таким образом, рассчитанное значение данной поправки составляет (плюс) 44%.

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 разрешенного использования земельного участка - рассчитанных отношением удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки, значения которых представлены ниже.

Наименования видов разрешенного 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://statrilelt.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
некоммерческая организация

Поправки на вид использования - Мат. обеспечение - Бюджет недвижимости - Статистика рынка - Для публик. - Оформление прав - Экспертная оценка - Анализ рынка - Сравнение на рынке - Отчеты и презентации

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (публикована 16.01.2024 г.)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) - рассчитана отношением удельных рыночных цен земельных участков различного вида разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного 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 расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различного вида разрешенного использования, использованы по наименованию, аналогичным либо приведенным к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынка всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территории и по времени действия. Существенный разрыв значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земли.

Корректировка может быть определена делением "Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующего вида разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную стоимость.

Среднее значение соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам

Итого расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Есть ли участки (объекты) иного разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Сельскохозяйственное использование	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание земель, используемых для выращивания и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур	1.1			
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, овощных и иных сельскохозяйственных культур	1.2	0.0008	0.0031	0.0018

Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида	Содержания 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 не более трех, 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; выраженные сельскохозяйственные культуры; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственная постройка		2.1	0.18	0.45	0.31
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный), устройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во дворовых, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома		2.1.1	0.25	0.54	0.39
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в отделе вида разрешенного использования с кодом 2.1, производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных		2.2	0.06	0.32	0.19
Благоустроенная 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; размещение дворовых и гаражных дворовых, овощных и плодовых культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений, устройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха		2.3	0.21	0.50	0.35
Передвижное жилье	Размещение сооружений, предназначенных для использования в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые контейнеры), в том числе с вспомогательными помещениями, расположенными на территории земельного участка или на земельном участке, имеющем инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования		2.4	0.17	0.80	0.28
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов (отдельно стоящих или в виде общей стеной, а также блокированных), устройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во дворовых, 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	0.61	0.78	0.59
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов (отдельно стоящих или в виде общей стеной, а также блокированных), устройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во дворовых, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая 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, 3.6, 3.7, 3.10, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1, 5.1.3, если из размещения необходимо для обслуживания жилой застройки, в том числе связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны		2.7			
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования		13.0			
Ведение огородничества	Осуществление огорода и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенными для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур		10.1	0.02	0.04	0.011
Ведение садоводства	Осуществление огорода и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в отделе вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд		10.2	0.08	0.03	0.28
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе		14.0	0.07	0.33	0.19

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnoy-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. 67.

Таблица 67.

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), %	44	44	44	44	44	44	44
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 664	2 664	2 664	2 664	2 664	2 664	2 664
Поправка на разрешенное использование, %	-84	-84	-84	-84	-84	-84	-84
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	426	426	426	426	426	426	426

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 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 оценки 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:

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

где:

$C_{yd.}$ - рассчитанное значение удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м;

N - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета среднего значения величины удельной стоимости, представлены в табл. 68.



Таблица 68.

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	426	426	426	426	426	426	426
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	426						

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. 69.

Таблица 69.

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	426	447 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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:

447 000 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).



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:

447 000
(Четыреста сорок семь 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



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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.
4. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ**



1. Объект анализа № 1.

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SNO-25
от «19» _____ 2021 г.
Получено 15.04.2021

Московская область, г. Балашиха

«19» 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 Маруся Роман 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 г.р. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильямсовская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: topolado@list.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», с той отдельности – «Сторона», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SNO-25 от «19» _____ 2021 года (именуемого далее – Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель, приняв в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м.-и- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-902, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Крестово-Менделеевский, южнее р. Кавыма, на поле № 21, именуемый далее – «Объект», принадлежащий 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 осуществляющих 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 находящимся Передаваемым Актом Продавец передал Покупателю Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаваемого Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданных, не подаренных, не обремененных 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, приняв от Продавца Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаваемого Акта и приняв 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 (нуль) копеек (НДС не облагается) Покупателем оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у Сторон не имеется.

6. Настоящий Передаваемый 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», место нахождения: 115432, г. Москва, Пресня Проститутовый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044524823, в/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марова Наталья Юрьевна
Генеральный директор

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 г.р. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильямсовская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: topolado@list.ru

Марова Наталья Юрьевна
Покупатель

ДОГОВОР № СНО-25 КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

№ 128 от 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания»), в лице Генерального директора Маруся Романовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Маруся 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 г. Москве в ЮЗАО, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Восточная, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе паспорных: rosalib@yandex.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 договору купли-продажи, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м +/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-902, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле №21; именуемый далее – «Объект», являющийся инвестиционным паям Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) 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, номер и дата государственной регистрации права: будет ограничено (обременено) и/или.

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

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации права на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

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

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, арендовать, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода и/или права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель уведомляет заинтересованным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщал Продавец.

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

1

указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом залога, 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 вложена 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 членом и гарантом, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться участником ООО УСК «СЗМ».

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 (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 ущемленным, не обремененным (не ограниченными) полностью или в части пользования (запрещением) не ущемленным, в соответствии с условиями Договора, правами третьих лиц, в споре или под запретом (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 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты 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 проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Продавца выплатить последний 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 заявленных 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

2

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2016г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правла федерального управления ЭТИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФНС РФ 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 407018106000000001980 в Банке ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 3010181020000000000823, в лице Генерального директора Маркова Романовича, действующего на основании Устава

Марков Романович

Покупатель: Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильямсовская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: ntgova@yandex.ru

Марова Наталья Юрьевна

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, прерывания или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или общает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЭТИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата налогов и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или действиями выделенного 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 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, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилии, 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».

3. Покупатель принял от Продавца Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и принятым для пользования 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 (нуль) 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 РЕКВИЗТЫ 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 2010 г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости от 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Пресня Проституированный 4062-В, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Близ ГТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруся Романовича, действующего на основании Устава

Маруся Романовича

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 г.р. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильямовская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе банковских чеков: topolado@list.ru

Марова Наталья Юрьевна

Акт

к Договору купли-продажи земельного участка № SNO-25
от «19» _____ 2021 г.

Московская область, г. Балашиха

«19» _____ 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 2010 г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости от 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», место нахождения в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Романовича, 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 г.р. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильямовская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе банковских чеков: topolado@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 № SNO-25 от «19» _____ 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м.-и- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-902, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Крестовоименский, южнее р. Казыма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», кадастровый инвестиционный план 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 2020 г.

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 проданных, не подаренных, не обремененных ипотекой 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 вложена Приложением № 1 к Договору.

2. Объект анализа № 2.

ДОГОВОР № SNO-26
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

№ 27 в 07 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурсы Эсэст 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 неограниченности «Сельскохозяйственный» (Правла доверительного управления ЭПИФ неограниченности «Сельскохозяйственный», зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости «Сельскохозяйственный» с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурсы Эсэст Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», а лице Генерального директора Мариулы Романовны Дмитриевой, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бониславский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Истринский 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: 500-224, 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: pr_bon@yandex.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-1-63, кадастровый номер: 50:14:0040108-003, расположенного по адресу: Московская область, Шелеховский р-н, кадастровый номер: 50:14:0040108-003, именуемый в дальнейшем «Объект», принадлежащий на праве собственности Бониславскому Даниилу Андреевичу, ранее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежащий неограниченности паевая Закрытого паевого инвестиционного фонда неограниченности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурсы Эсэст Менеджмент» на правах 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 Покупателем будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в Едином государственном реестре недвижимости Покупателя на Объект не будет отменено (обременено) им.

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

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем, следующего за датой 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 и соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель уполномочен заключением настоящего Договора, удостоверяющим путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщал Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен и не является предметом залога, ипотеки, 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 является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет входить владением инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неограниченности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурсы Эсэст Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет входить 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 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем, следующего за датой подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Покупателю по Передаточному Акту все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект, связанные с государственной регистрацией перехода 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. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

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

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем, следующего за датой подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставлять 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 последний неустойку в размере 0,1 % (Один десятый 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 предоставляет записанных от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Федер Эссет Менеджмент» (инициала на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсиями фондами) № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФССР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Федер Эссет Менеджмент», место нахождения: 115432, г. Москва, Прохлад Просторный 4062-А, дом 6, строение 1, сканета 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525822, к/сч 301018102000000000823, а лица Генерального директора Маруся Роман Дмитриевич, действующего на основании Устава



Покупатель: Гражданин РФ Бочановский Давид 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. Соколов, д. 7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: dno_boss@yandex.ru



собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Переходного Акта Объект.

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 «ЭМ» 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 неустоек и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами индивидуального инвестированного 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 приобретения 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, аттестует и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли бы 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 покровительством, 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 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 исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адреса 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, подписавшим настоящим Договором 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. Приложением к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

3. Покупатель принял от Продавца Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригодным для использования по назначению. Визуальных 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 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 1997746714317, ОГРН 1097746714317, р/сч 4070181060000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Маруся Романна Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Маруся Роман Дмитриевич

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 МЗ 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: prb_bocanovskiy@yandex.ru

Даниил Андреевич Бочановский

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

Московская область, г. Балашиха

«25» мая 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 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 Маруся Романна Дмитриевича, действующего на основании Устава,

Гражданин РФ Бочановский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области, пол: мужской, паспорт: 4616 408096, выдан: ТП МЗ 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: prb_bocanovskiy@yandex.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-26 от «25» _____ 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель, приняв в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м +/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108903, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, координ. 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 или/или в части какими-либо иными правами, не указанными в Договоре приема-передачи Объекта и/или (запрещением) не состоявшим. 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.

Подписано:
«25» мая 2021

1

3. Объект анализа № 3.

ДОГОВОР № SBO-27
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «14» 11/11/2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эсэт Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице представителя Елены Валентиновны Михайловой Олифер Михайловны, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/22/81-и/77-2020-8-563; с одной стороны, и

Гражданин РФ Гусева Наталья Геннадьевна, дата рождения: 11.03.1993 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: женский, паспорт: 4613 032991, выдан: ТП №1 Междрайгонного 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 налоговых чеков: shch@yandex.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 50 кв.м +/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-921, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселение п/в Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эсэт Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108-921-501/58/2020-1 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 Продавом Покупателю по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

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

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, 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, уполномоченный настоящим Договором, уполномоченным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружив при осмотре каких-либо дефектов, 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 залога, не является предметом залога, 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 Государственному плану Объекта, копии которого прилагаются 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 «Эсэт 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 УСК «ЭЗМ».

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 Продаву 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 (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 обремененным (не ограниченным) полностью или в части иными 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 орган 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, определенном действующим законодательством РФ).

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

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. Предоставлять Продаву 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, установленного настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последний неустойку в размере 0,1 % (Один 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 3% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

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

ные действия, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Переданного 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 Бакинском городском суде Московской области (если Покупатель является финансовым лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭО» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ невлажности «Сельскохозяйственная» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах», Устава неустойкой и возмещение убытков, возникающих в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевыми инвестиционными фондами 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 для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один экземпляр для представления в дело правоустанавливающих документов в орган 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 совершит 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 Семейного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они не имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, в 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 своего адреса 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, подпадавшим под действие настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилии, 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 «Ресер Эссет Менеджмент» (лишения на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2016г., выданный Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом невлажности «Сельскохозяйственная» (Правила доверительного управления ЗПИФ невлажности «Сельскохозяйственная», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресер Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Прова Проксурный 4082-4, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 4070181060000000190 в Банк ТТБ (АО), БИК 044525823, и/сч 301018103000000000823, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ-0042341.

Борзова Елена Валентиновна

Покупатель: Гражданин РФ Гурина Наталья Геннадьевна, дата рождения: 18.03.1993 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: женский, паспорт: 4613 022901, выдан: ЦУП №4 Михайловского ОУФМС России по Московской области в городском поселении Щелково, дата: 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 налоговых чеков: dladladlad1388@gmail.com.

Гурина Наталья Геннадьевна

Акт
приема-передачи документов

г. Москва

«06» июля 2021 года

Гражданин Российской Федерации Галин Станислав Юрьевич, именуемый в дальнейшем «Доверитель», действующего на основании Доверенности от 04.03.2020, с одной стороны, и ООО УК «РЭМ» (лишнее 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 нецелевойности «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ нецелевойности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСОП России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Регистр Эссет Менеджмент»,** местонахождение: 115432, г. Москва, Просп. Просвещения 4062-й дом 6 строение 1 комната 16, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, в лице Генерального директора Марусика 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 Доверительное лицо передало Доверителю, а Доверитель принял следующие документы:

- оригинала Договора купли-продажи земельного участка №SHO-27 от 27.05.2021, заключенного между ООО УК «РЭМ» Д.У. **ЗПИФ нецелевойности «Сельскохозяйственный»** (Прошлый) и гр. РФ Гусевой Натальей Геннадьевной (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.

Подпись Сторон:

Доверенное лицо: Гражданин Российской Федерации

Галин Станислав Юрьевич

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

Марусика Роман Дмитриевич



4. Обьект анализа № 4.

ДОГОВОР № SNO-35
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Казыма, на поле № 21

xix

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксперт Эссет Менеджмент» (далее по тексту – Общество) по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700, с 18 февраля 2010г., являлась Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правильное наименование: Управление ЭТИФ «Недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 22271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксперт Эссет Менеджмент», являющегося в дальнейшем «Продавцом», в лице Генерального директора Марусяла Евгения Дмитриевича, действующего на основании Устава, и одной стороны, и

Гражданин РФ Пашков Антон Павлович дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР. Москва, пол: мужской, телефон: 4508 841949, выдан: ОБД Первого города Моск., дата выдачи: 21.02.2007 г., код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства ГОР. Москва, ул. 3-я Валовая/корп. д. 4, кв. 139, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: **antoniapashkov@mail.ru**, далее совместно именуемые «**Получатель**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Сторона**», а по отдельности – «**Стороны**», 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, вид подсобного хозяйства, площадью 500+ 03 кв.м., кадастровый номер: 50:04:0040108-923, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, по левому берегу р. Клязьмы, по поле № 21; именуемый далее - «Объект», принадлежащий владельцам имущества публично-правового управления государственного 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 организаций (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись, дающей право управления. Настоящим Продавец подтверждает, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Покупателя будет осуществлена государственная регистрация прекращения предоставления выделенного для организации (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности на 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 органы 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. 2.3. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обращение 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

1.6. Покупателя уведомляют о качестве состояния Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщила Продавец.

1.7. Протокол парфитуе, 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, отягченного в пользу третьих лиц. Объектом не являются также объекты, находящиеся в залоге, заложенности или созвучности.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копии 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 недревесности «Сельскохозяйственный паевой инвестиционный фонд с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «ЭГМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч 000 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается)).

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

2.2.1. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы безотзывный валютный безналичный аккредитив на следующих условиях:

Банк - Энгельст и Испанский Банк по выдвинутому - ПАО Сбербанк.
Гражданин РФ Павликов Антон Павлович, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР.
Москва, пол: мужской, паспорт: 4308 841949, код: ОВД Перово города Москвы, дата выдачи:
21.02.2007 г. код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-4
Валентиновская, л. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе
электронных чеков: mailto:anton_p@mail.ru

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фондом недвижимости Сельскохозяйственного типа под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Резерв Эссет Менеджмент» (местонахождение: г. Москва, Пресня-Проектируемый проезд № 4069-а, дом б, строение 3б, ИНН 7718784153, ОГРН 772501001, ОГРН 7725010018606000001980 и БИЛЛЕТЫ (АО), ВКН 044525823, КПП 3010181020000000823).

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

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

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

оригинал Договора купли-продажи земельного участка № СНО-35 от «15» июня 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500 кв.м., кадастровый номер: 50:10:040108:923, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, жилой р. Садовы, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственные» и Гражданином РФ Павлом Александровичем Писаховичем, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации

01-59-10

2

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категория земель: земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63ка.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-923, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Палавков Антон Павлович.

Под исполнением аккредитации понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежной суммы в размере 925 000 (Девятсот двадцать пять) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам Продавца: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 3010181020000000000823.

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитации несет Покупатель.

2.3. Покупатель, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы документов предоставляются 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 ограниченными) полномочиями и/или в части индикации 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 аккредитации 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, 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 принимает 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 Бакинском 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 договору, 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, для 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 согласований между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делит недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сданы 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, подписавшим настоящим Договором 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, контактный электронный почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, в том числе 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 РЕКВИЗТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эксперт 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 «Эксперт Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Пресня Проституированная 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746734317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525823, №сч 301018102000000008027, а также Генерального директора Мируска Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава



Покупатель: Гражданин РФ Павликов Антон Павлович, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города Москва, дата выдачи: 21.02.2007 г, код подразделения: 773-057, адрес постоянного места жительства: г.р. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 46, кп.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: pmllo:anton_r@mail.ru

Павликов Антон Павлович

5. Объект анализа № 5.

Получено 29.07.2021

ДОГОВОР № 5НО-20
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«50» 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., 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 Маруся Рохана Дмитриевна, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

далее совместно именуемые «Стороны», и 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: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Шатковский р-н, с/поселение п. Краснопольский, 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: 50:14:0040108-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта указаны: 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 в поле доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Перечисленному Акту согласно ст. 556 ГК РФ, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подачи отчета Покупателем Цены Объекта.

Множество полной платы 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 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

порядком гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель уведомляет владельцев земельного участка, удостоверяемых 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, ограничения 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, копии которого прилагаются № 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 (ЦНС 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 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москва безгосударственный аккредитив на следующих условиях:

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

Платежные: Гражданин РФ Колпагасова Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 385108, выдан: Костинским ОМ УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Гирького, д. 79, корп. 4, кв. 92, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolpalasova.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», место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектировщиков 4062-А, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718734153, КПП 772501001, ОГРН 109746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ПТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

Банк-эмитент обязан без каких-либо согласований с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

- оригинал Договора купли-продажи земельного участка № 5НО-20 от « 50 » июля 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+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Шатковский р-н, с/поселение п. Краснопольский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У.

облагается оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить применение этих убытков в полном объеме.

Пол указанном Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает никаких 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 выходящим из предмета разрешения споров, 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 «ГЭМ» 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 управляющим компаниями в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или паевыми 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 приобретения в дело производственного документа в органе регистрации при на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем согласованных между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и отношения Объекта, которые могли быть приняты или сданы Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С одержанием 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, подписавшим настоящим Договором 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

Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Колотилкиной Диной Владимировной, с отменой (отказом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о противоправной государственной регистрации права

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+ - 63ка.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Калыма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Колотилкин Диний Владимирович.

Под исполнением обязательства 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 Банке ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 3010181020000000000823.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обороте, 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 Переходному Акту свободным от прав третьих лиц, не обремененным, не обремененным (не ограниченным) полностью или/и в части иными правами, указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц в споре или под арестом (затрагиваем) 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, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Переходному Акту и подписать Переходный Акт.

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

3.2.4. Осуществить все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков исполнения п. 2.2.1 и/или 2.2.2 настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Один десятая процента) от указанного 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, Стороны, нарушившие обязательство,

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 исключения из использования настоящего Договора.

Срок действия данного соглашения не ограничен.

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

Приложение № 1 «Гидростроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Против: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Росгаз Эссет Менеджмент» (лимитируя на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-0001-1-007700 от 18 февраля 2016г., выданные Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правление федерального управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФНС России 06 декабря 2011 года за № 2771) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксперт Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Пресня Просторный д.40б2-а, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН - 1097746714317, р/сч 40701910600000000980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044523823, и/или 30101810200000000623, а также генерального директора Маркуса Фоанца Донгитрунга, действующего на основании доверенности

Получатель: Грозданин Р.Ф. Колитязова Дина Владимировна, дата рождения: 10.11.1983, место рождения: г. САМАНТИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, дата рождения: 20.07.1951, выдано: Косинским С.И. УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Германова, д. 79, корп. 4, кв. 92 ; адрес постоянного почты для направления документов, в том числе классовых списков: alexandra.dzhigalova@mail.ru

Мамтава Аман, Магширова А.А.

ЖАРУСКИ Р. П.

МАТЕМАТИКА. II

ГРЯДКА ОДОБРЕВАННЯ

22 MAY 2021

[illegible]

В. М. Шенников

AKCT

к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-20
от «20» июля 2021 г.

Московская область, Щетковский р-н

«17» 08. 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (полностью на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неактивности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое с дальнейшим «Продávатель», в лице Генерального директора Марусяна Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Колотгаева Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения г. КАПИЦИНАТ МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 385108, выдан: Коткинским ОМ УВД города Королев Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolotgaeva.diana@mail.ru, именуемый в дальнейшем **Получатель**, 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 № СНО-20 от 08.08.2021 года (именуемого далее – Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность **Покупателю**, а **Покупатель**, приняв 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 - 636 кв. м., кадастровый номер: 50:04:0040108-920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Беларусь, Шкловский р-н, севернее п. Краснопольский, ближе р. Клязьма, на поле №1, изъятый для: «Объект».

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передает **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданных, не подаренных, не обремененных полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящих. На Объекте отсутствуют какие-либо задания или запреты.

Покупатель, настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному закону Объекта, имени которого является Приложением № 1 к Договору.

3. **Покупатель** привел от **Продавца** Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Переходного Акта и пригодным для использования по назначению. Визуальных недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.
4. Настоящим актом подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

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

(и/или) комиссия (ИДС не облагается) Покупателем оплачена полностью, квант-либо финансовых претензий по Договору у Сторон не имеется.

6. Настоящий Акт составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра выдается Продавцу, один экземпляр - Покупателю и один экземпляр для предоставления в дело правоохранительных документов в органы регистрации прав собственности 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 подается в Продавца для государственного учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Примечание: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (шляхенца на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-00001-000700 от 18 февраля 2016г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым планом инвестиционного фонда недействительности «Сельскохозяйственная» (Правила доверительного управления ЗПИФ недействительности «Сельскохозяйственная»), зарегистрированные ФФОР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: г. Москва, Проектируемый 4062-й дом 6, строение 1, комната 1, компания 6, ИНН 7718784153 (ППП 772501001), ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525823, и/сч 30101810200000000082), а также Генеральным директором Маруся Рована Дмитриевна, действующим на основании Устава

Морозов Роман Викторович

Покупатель: Гражданин РФ Колотасова Дарья Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 385108, выдан: Котинским ОМ УВД города Королев Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92, адрес электронной почты для направления документов, в том числе, кассовых чеков: kolotassova.diana@mail.ru

Колотасова Дарья Владимировна

6. Объект анализа № 6.

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № SHO-17
КУПИЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818 2819 2820 2821 2822 2823 2824 2825 2826 2827 2828 2829 2830 2831 2832 2833 2834 2835 2836 2837 2838 2839

[illegible]

Гражданин РФ Черепанова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Потребельского р-она Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 5823603 (свидетельство о рождении: 4604 5823603), дата выдачи: 27.05.2003 года Кореевской Московской области, дата выдачи: 27.05.2003 года Центрального отделения милиции УВД города Кореевской Московской области, код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомигунинский пр-д, д.86, корп.1, помещ. 104, в лице **Гражданин РФ Черепанова Александра Николаевна**, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Кореев Московской области, пол: мужской, паспорт: 4608 348332, н/пос: ТПЗ в г.р.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-083, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомигунинский пр-д, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: 89166430895@rambler.ru, удостоверяющий на основании Доверенности 50 А В 6116575 от 27.05.2021г., удостоверяющий Стрелов Евгений Борисович, предмет: неисполнение обязанностей налогоплательщика Татяны Николаевны Александровны Мытищинской нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре № 50/216-50-2021-1-05, выданный в дальнейшем «Нотариально», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», в по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор купли - продажи земельного участка (далее «Договор») о нижеследующем

И. ПРЕДМЕТ ЛОГОГОРА

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

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 638 кв. м., кадастровый номер: 50-14-0040108-896, расположенный по адресу: Московская область, Шатуранский р.-н, с/поселение «Сельскохозяйственный», принадлежащий на праве общей долевой собственности жителям п. Клязьмы, на плане № 21; документарно подтвержденный сведениями из Единого государственного реестра недвижимости.

Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», на право общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации проща: номер и дата государственной регистрации проща: 50-14-0040108-896-501758020-1 от 15 сентября 2020г;

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости и отнесении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец подтверждает, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлено государственная регистрация прекращения иллизуанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет затронуто (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передачному Акту, подписанному

Страницами в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подачи оферты Покупателем Цели Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1



1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за осуществлением регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения Покупателем п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе расширяться (продажа, дарение, услуга, 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 требованиями гражданского законодательства РФ. Покупатель, удовлетворен качеством состоянием объекта, установленным путем его осмотра, перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре никаких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен и не находится в залоге, не является предметом залога, не находится под арестом (запрещением) или в ином обременении, не является предметом спора, ограниченного в использовании. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель, исполнив обязательства, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копии которого является Приложение № 1 к настоящему Договору.

1.7. Настоящим **Покровителем**, подтверждает, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору **Покровитель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неоплаченной «Сельскохозяйственной паевой организации Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фермер Эссет Менеджмент». Кроме того, с момента заключения настоящего Договора **Покровитель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «ГЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, выделенную далее - Цена Объекта (НДС не облагается).

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

2.2.1. Покупатель, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы банковский закрытый аккаунт на следующих условиях:

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

Патридович: Гражданин РФ Черкасина Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1946 г., место рождения: с. Николае-Пустьки Потеревского р-на Калининской обл., паспорт: 4604 882362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королёва Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новоименинская пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: pry164410895@mail.ru, Попечителем, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фест» Эскорт Менеджментс Лимитед на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-07070 от 18 февраля 2010г. – выданный Центральным Банком РФ ВУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом не является «Сельскохозяйственное» (Приватизационное) управление ЦИФИРОМ «Сельскохозяйственное», зарегистрированное ФСО РФ России 06 декабря 2011 года за № 22711-07 на управление Общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Респир Экспертс» (Инвестиционное, миктокомпания: 115432, г. Москва, Проезд Проектировщик 4063-4, дом 6, строение 1, квартира 36, ИНН 7718741513, КПП 772591001), ОГРН 1097746714317, рен 07070181066000000001980 и Банк ТТБ(АО), БИК 04452323, к/сч 307100100000000000823.

Сумма аккредитована — 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч 000 рублей 00 копеек).

Срок действия сертификата – 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-17 от 03.06.2021 года».

9

права и приобретения земельного участка, земель населенных пунктов, вид разрешенного использования для личного подсобного хозяйства для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-896, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Красненский, южнее р. Клязьма, на земельном участке № 8/21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» и Эсэст Менеджмент Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» и Гражданским РФ Черкасиной Валентиной Алексеевной, с которой (опишете и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и проведением 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+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-896, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Красненский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданский РФ Черкашина Валентина Алексеевна.

Под исследованием находится перечисленные Банком-эмитентом Продавцу денежные суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам: Продавец: р/сч 407018106600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, ИНН 50181036000000000823.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение. Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обороте, копии передаются Продавцу).

Все дальнейшие комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитации 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 обремененным, не обремененным (не ограниченным) полностью или в части иными 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 в Едином государственном реестре недвижимости 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. 2.2.2. настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента нарушения

3

действующего требования Продавца выложить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы и/или штрафа за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации, отказа 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 никаких 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, прерывания 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 ЭПИИФ 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 хранения в деле правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, описанного и сделанного действительными 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. Сопределением ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549-551, 554-557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны отказываются. 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 времени для Сторон обязательств.

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 адреса и уведомлений, 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, подписавшим настоящим Договором 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

4

включая договор, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления жетий (согласий) с вышесказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, хранение, 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 Эстейт Менеджмент» (линейка 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 письмом инвестиционным фондом не является «Сельскохозяйственный» (Принята доверительного управления ЗПИФ не является «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эстейт 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 Банке ТТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруски Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруски Роман Дмитриевич



Покупатель: Гржданин РФ Черкасина Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: г. Никола-Пустынь, Потребского р-на, Калининской обл., деп. архивный паспорт : 4604 583362, 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. Митиши, ул. Новомитишинский пр-т, д.86, корп.1, помеш. 104, в лице Гржданина РФ Черкасина Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев, Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТТБ в г.р.Митиши ОУФМС России по Московской области, под: Митишинским районом, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Митиши, ул. Новомитишинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Студией Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны, Митишинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, адрес электронной почты для направления документов, в том числе электронных чеков: 8916433895@mail.ru

Черкасина Валентина Алексеевна



7. Объект анализа № 7.

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № SNO-18
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«12» ~~Мая~~ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресур Менеджмент» (далее – Общество) на основании действительности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресур Менеджмент», имеющее в дальнейшем «Продавец», и лице Генерального директора Маруся Рюкова Дмитриевна, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь, Поторельского 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. Митиши, ул. Новомитишинский пр-т, д.86, корп.1, помеш. 104, а также Гражданин РФ Черкасова Александра Николаевна, дата рождения: 16.08.1963 г., место рождения: г. Королев, Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТПЗ в г. Митиши ОУФМС России по Московской области в Митишинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. Митиши, ул. Новомитишинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес застрахованной пенсии для направления документов, в том числе пенсионных чеков: 89164430895@yandex.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.03.2021 г., удостоверенной Судебным Экспедицией Борзюновской, precisely исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Митишинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50216-н/50-2021-1-05, имеющему в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны,

далее совместно именуемые «Сторонами», 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: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500 - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:897, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселок в. Кривошапкинский, назове р. Клязьма, на поле № 21; имеющий далее – «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев ЗПИИФ паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресур Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:897-50/15/2020-1 от 15 сентября 2020 г.

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 и Покупатель будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) ни

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Переданному 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 (Десяти) 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) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ. Покупатель удовлетворяет качественному состоянию Объекта, установленному путем его осмотра, перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых, ему не сообщал 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 использовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какое-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, копии которого являются 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 ЗПИИФ паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресур 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 «РЗМ».

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, имеющую далее – Цена Объекта (ЦОС не обязательна). 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 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы безымянный открытый аккредитив на следующие условия:

Банк – Зинитен и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Платежные: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь, Поторельского 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. Митиши, ул. Новомитишинский пр-т, д.86, корп.1, помеш. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе пенсионных чеков: 89164430895@yandex.ru, Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресур Менеджмент» (далее – Общество) на основании действительности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресур Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Пресненский район, д. 4062-А, дом 4, строение 1, квартира 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, БИР 0701810600000001980 в Банке ТПБ (АО), БИК 044525823, юрч 30101810200000000823).

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

создания Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене адреса 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, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилии, имени, отчества, пола, даты 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 автоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Переходя к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Приказом Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее – Общество) осуществлено назначение по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданным Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом негосударственности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ДИИФ негосударственности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФССР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Пресня Простектрисный 4062-А, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718764153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407010600000001980 в БНП ТПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруся Романовны Дмитриева, действующего на основании Устава

Маруся Романовна Дмитриева



Покупатель: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 19.04.1940 г., место рождения: с. Николо-Пустыня, Потребского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582163, 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. Новомигунинский пр-т, д.16, корп.1, помеш. 104-а лице Гражданин РФ Черкасова Алексеев Валентинович, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев, Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТПБ в г. Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-083, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. Мытищи, ул. Новомигунинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых: 89164330895@mail.ru, на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Елизаветой Борисовной, членом исполнительного органа общества нотариуса Никулиной Татьяны Александровны. Мытищинского городского округа Московской области, адрес исторически в реестре: № 50/216-4/50-2021-1-05

Черкасов Александр Александрович

5





8. Объект анализа № 8.

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № SHO-22
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

№ 001/2021/2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ипотека 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», 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 Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николае-Пустынь, Подольского 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, помеш. 104, а также Гражданин РФ Черкасова Анастасия Николаевна, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московской области, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТПД 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 массовых чеков: 89164430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверяющей Стрелца Елизаветой Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никитиной Татьяны Александровны Мытищинского территориального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50216-41-50-2021-1-05, 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 Покупателя, 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: 50:14-0040108-899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселение в. Крюково-Маскинский, южнее р. Клязьма, по поле № 23; именуемый далее – «Объект», принадлежащий на праве собственности лицам Зарытого 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: 50:14-0040108-899-50158-2020-1 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 в Покупателя будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в Едином государственном реестре недвижимости.

Покупатель на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Перечисленному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Покупателем Дени 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 при на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю и

в течение 10 (Десяти) 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) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ. Покупатель удостоверяет качеством содержания Объекта, удостоверяем путем его осмотра, перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, из которых ему не сообщал Продавец.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен ни ущемлением в настоящее время правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений и пользования Объектом не имеет. 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 Государственному 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 неимущественных прав Зарытого 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 УСК «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, именуемой 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 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы безотзывный покрытый аккредитив на следующих условиях:

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

Платежные: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николае-Пустынь, Подольского 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, помеш. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе массовых чеков: 89164430895@mail.ru. Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лишения 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», зарегистрированы ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Пресняк-Брестский район 4062-й дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000000823).

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

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

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

оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-22 от 27.09.2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного

дана (принята) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отхода 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 никаких 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 указанным 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 финансовым 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 недействующим «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки в возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным Управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или паевыми акционерами 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 представивших документов в орган регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, и не может быть признан недействительным все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549-551, 554-557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 27, 40, 42, 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 давления со стороны Сторон.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным 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 адреса и телефона, 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, подписавшим настоящим Договором 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 проживания договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления

хозяйства, площадью 500^{м²} - 63кад., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северо-восточнее п. Красносельский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Экстер Эстейт Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черкасовым Валентином Алексеевичем, с отпечатком (подписью и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о провозимой государственной регистрации права

или оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписка 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^{м²} - 63кад., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северо-восточнее п. Красносельский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасов Валентин Алексеевич».

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежной суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек по следующему расчетному счету: р/сч 40701810600000001980 в Банке ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810210000000000823.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан представить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обороте, 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 залого 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 обремененным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью или в части показанным в указанных 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 и соответствующие 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. 2.2.2. настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последний неустойку в размере 0,1 % (Одна сотая процента) от суммы, указанной в п. 1.4. настоящего Договора.

даний (операций) с вытекающими персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, передачу персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в централизованные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью их обработки и использования в настоящее время.

Срок действия данного соглашения не ограничен.

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

- Приложение № 1 «Разостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресер-Эссет Менеджмент» (занимаясь осуществлением деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000131-00700 от 18 февраля 2016г., выданная Центральным банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Гранта доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСОР России 06 декабря 2011 года в № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресер-Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Урожайский д.40Б2-А, дом 6, строение 36, ИИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч. 40701810600000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 361018102000000000823, в лице Генерального директора Марусян Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Морской Тихий Океан

Полкунштейн, Гражданский РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10.09.1946 г., место рождения: с. Николае-Пустьин, Потребительского р-на Калининской обл.; паспорт: № 4604 583262 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.386, корпус 1, помещ. 104, в лице Гражданского РФ Черкасова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Косово Московской области; пол: мужской; паспорт: 4608 348323, выдача: ПИЗ в тор.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе; дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 504-005, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.143, корпус 4, вл. 122, действующий на основании Допущения 50 А В 6116575 от 27.05.2012г., действительной Ступеня Екатерины Борисовны, временно исполняющей обязанности начальника двукрат. Татьяна Александровна Мытищинского территориального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50216-м/50-2021-1-05, адрес электронной почты для направления сообщений, в том числе кассационных жалоб: PIR16443@yandex.ru

Supra et perperam bene videtur

[illegible]

4

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
МАШИНЫ Т. Д.
Генеральный директор
Машины Т. Д.

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0cd8e7b9
Страница 163 из 360

9. Объект анализа № 9.

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № SNO-21
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«12» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурсы Менеджмент» (лишенца 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 неаккредитованности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неаккредитованности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурсы Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Рамана Дмитриевна, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь, Потребельский р-н Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королёва Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомигунинский пр-т, д.86, корп.1, помеш. 104, а/лине Гражданства РФ Черкасова Алексей Николаевич, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королёв Московской области, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТПД в г. 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. Новомигунинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе чек-ов: 89164430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверяющей Стрелца Евангелии Борисович, именуемо заключившей общности издателя Николаевич Татарины Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50/216-и/50-2021-1-05, именуемый и далее «Покупатель», с

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+ - 03кв., кадастровый номер: 50:14:0040108-900, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, с/поселение и. Крестовоимский, южная р. Клязьма, по поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неаккредитованности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурсы 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 в Покупателя 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 3 (Три) 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 в 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 исполнения Покупателем п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распространять (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение или приобретение) 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 качеством состояния 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, копии которого прилагаются № 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 неаккредитованности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурсы 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 и 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 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк за территории г. Москва безлимитный инкредитивный аккредитив на следующих условиях:

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

Платежные: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь, Потребельский р-н Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королёва Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомигунинский пр-т, д.86, корп.1, помеш. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе чек-ов: 89164430895@mail.ru. Покупатель, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурсы Менеджмент» (лишенца 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 неаккредитованности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неаккредитованности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурсы Менеджмент», место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Дреснерский 4/62-4, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106600000001980 в Банк ТТБ (АО), БИК 044525823, и/сч 301018102000000000823).

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

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

Вык-эмитент обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить аккредитив и срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих

оригиналы Договора купли-продажи земельного участка № SHO-21 от 4 июля 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+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский район, с/поселение п. Красноводский, позже п. Казань, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющим жилищами «Риэлти Менеджмент Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черновой Валентиной Александровной, с земельной (земельной и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

или оригиналы 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+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский район, с/поселение п. Красноводский, позже п. Казань, на поле № 21; где и качество правообладателя указан Гражданин РФ Чернов Валентин Александрович.

Под исполнением аккредитации понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежных сумм в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей (90 (ноль) копеек по следующим реквизитам: Продавцу, р/сч 40701811060000001980 и Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018107000000000023.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документ, подтверждающий исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на заверение, копии передаются Продавцу).

Всё банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитации 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 Переходному Акту свободным от прав третьих лиц, не обремененным, не обремененным (не ограниченным) ипотекой и/или в части инаковым 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 Переходному Акту и подписать Переходный 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 % (Один десятая процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитации 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 возместит, причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает никаких 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 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 выходящим 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 Басманном городском суде Московской области (если Покупатель является финансовым лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЗМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЭПИФ 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 при установлении документов и органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, охватывает 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, выходящие за пределы данного Договора на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием давления третьих лиц для Сторон обязательств.

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 данных, 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

договор № 152-03, подписанном настоящим Договором 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 регистрации, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством исключения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, посредством исключения их в записки и использования 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» (индивидуализируемые признаки деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-090-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЭПИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России (6 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проспект Пролетарский 4062-й, дом 6, корпус 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН/ОГРНИП 1067746714317, р/сч 40701810600000001590 в БАНК ГТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018103000000009823, в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруська Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Черкасова Валентина Александровна, дата рождения 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Никола-Пустынь, Пугорьского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королёва Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомигунинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королёв, Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ПТД в г.р. Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-083, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. Мытищи, ул. Новомигунинский пр-т, д.43, корп.А, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 891644208955@mail.ru, на основании Доверенности № А 8 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никитиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50216-4/50-2021-1-05

Черкасова Валентина Александровна



10. Объект анализа № 10.

ДОГОВОР № ШО-4
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Москва, область, г. Балашиха

«18» 11/02/2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эсэри Эсст Менеджмент» (индентична на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданным Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» (Правка доверительного управления ЗПИФ недействительна «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСОФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эсэри Эсст Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Романовна Дмитриевна, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерченко Эрих Эришевич, 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.134, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых: 926397236@yandex.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Сторонами», 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 500 кв.м. ± 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:916, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселок п. Кропоткинский, колхоза р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», кадастровым инвестиционным планом Закрытого паевого инвестиционного фонда недействительности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эсэри Эсст Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существенных 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, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

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

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, даровать, уступать, арендовать, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель, уполномоченный настоящим 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 установленными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограниченной 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 вложена 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 выданы какие-либо инвестиционные паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недействительности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эсэри Эсст Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет выданы 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). Состояние и цена 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 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 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не продаваемым, не подаренным, не обремененным (не сравнительным) площадью и/или в части указанных не указанных 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 (а том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

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

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществить все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков 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 проценной 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 усилением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Примечание: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эсгест Менеджмент» (лишится на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и интерсубординированным пенсионным фондами № 21-0001-01-07000 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правление закрытого управления ЗПИФФ недвижимости «С/Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эсгест Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 406/2 д. дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 771879453, КПП 772591001, ОГРН 10977146714317, ОГРН 10977180960000980 в Банк ПТБТБ (АО), БИК 044523823, юр.адрес 3010181020000000823, в лице Генерального директора Мухомова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава

Мужчина Роман Дмитриевич

Получатель: Гражданин РФ Тетеринко Эрнэ Эрнестович, дата рождения: 02.12.1976 г., место рождения: г. Шелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 015920, издан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Шелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов: erterterinco@mail.ru, 2 том, число записей: 92865957830604176

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 приобретения в дело государственного архива в органе регистрации грав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, и Стороны не имеют намерения вносить в него какие-либо изменения. Любые изменения к Договору должны быть внесены в письменной форме, подписанные обеими Сторонами.

5.3. С содержанием 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. 34, 35 Семейного кодекса РФ исполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не являясь дееспособными, 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 толканий со стороны третьих лиц.

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 окончания 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, а также 3 (три) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» (далее – Закон), в течение 2 (два) рабочих дня со дня такой смерти.

данных № 152-ФЗ, подписанном настоящим Договором, являющемуся частью настоящего Договора (в том числе обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора, адрес исполнения обязательств, имя отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения обязательств).

договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (факсимильно, лично, по телефону, посредством электронной почты, через интернет-порталы и иные информационные ресурсы) в отношении персональных данных. Включая:

хранение, уточнение (обновление, изменение), использование персональных данных, осуществление операций с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, обработку персональных данных, распространение, предоставление информации на их основании в электронные базы данных, а также с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, в целях:

тасов неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью исключения доступа к информации, содержащейся в документах, к которым имеются ограничения доступа.

Срок действия настоящего соглашения не ограничен.

Срок действия данного соглашения не ограничен.

3.9. Приложения к настоящему Договору и к Приложению № 1 «Генеральный план».

АКТ
к Договору купли-продажи земельного участка № SNO-4
от «18» июня 2021 г.

Московская область, г. Балашиха

«18» 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., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правил 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 и далее «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеренко Эрий Эриич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952850@yandex.ru, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», в соответствии со ст. 536 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SNO-4 от «18» июня 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю**, а **Покупатель**, приняв 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, севернее п. Кривокозменский, 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 проданных, не подаренных, не обремененных полностью или в части иными 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 переданном Объекте не обнаружено.

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

5. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч 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 772301001, ОГРН 1097746714317, р/сч 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяна Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусян Роман Дмитриевич



Покупатель: Гражданин РФ Тетеренко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 913920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколова, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: 9265952850@yandex.ru

Тетеренко Эрий Эрьевич

Получено:
05.08.2021

11. Объект анализа № 11.

Получено 02.12.2021.

ДОГОВОР № СИО-28
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«14» 10 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Менеджмент» (инициатива по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выдана Центральным банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сколково»** (Правилы директивного управления ЗПИФ недействительны «Сколково» № 1 от 14.02.2019 г., зарегистрированные в Едином государственном реестре юридических лиц от 14.02.2019 г. № 2019/0000001), зарегистрированные в Едином государственном реестре юридических лиц от 14.02.2019 г. № 2019/0000001, инициатором сделки, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г. Калининград, Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: ira_bocanov@mail.ru, имеющий в дальнейшем «**Покупателя**», 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 500 кв. м, кадастровый номер: 50:14:0040108-022, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселение п. Краснознаменский, надел р. Клязьма, на паше № 21; имеющий далее – «**Объект**», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недействительны «Сколково» № 1 от 14.02.2019 г., под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Менеджмент» по приему общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108-022-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.**

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделаны записи: доверительное управление.

Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

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

1.2.1. Договор, 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 органы регистрации при 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 Передающего Акта Объекта.

1.5. Покупатель не вправе рассчитывать (продажа, дарение, уступка, аренда, ином обращении права) приобретаемый в соответствии с условиями настоящего Договора Объект до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель, удостоверившись в соответствии с условиями настоящего Договора, подтверждает, что он ознакомлен с условиями настоящего Договора, и не обнаружил при осмотре никаких недостатков, о которых ему не сообщал Продавец.



при заключении Договора, и не обнаружил при осмотре никаких недостатков, о которых ему не сообщал Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости иными ограничениями или в залоге, и является предметом залога, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не несет. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть залогом по ипотечному соглашению Гражданского законодательства, а также, что Объект может быть залогом по ипотечному соглашению Гражданского законодательства.

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 вносить никаких инвестиций в паевой фонд Закрытого паевого инвестиционного фонда недействительны «Сколково» № 1 от 14.02.2019 г., под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Менеджмент»». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет вносить никаких инвестиций в паевой фонд Закрытого паевого инвестиционного фонда недействительны «Сколково» № 1 от 14.02.2019 г.

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**, имеющую 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% октября 2021 г. перечислить Продаву 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 органы регистрации при 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 Передающего Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передающему Акту свободным от прав третьих лиц, не обремененным, не подверженным, не обремененным (не ограниченными) количеством и/или в части наложения на указанный 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 Передающему Акту и подписать Передающий Акт.

3.2.3. Обратиться в органы регистрации при 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 Передающего Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в срок и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продаву 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, указанных в настоящем Договоре, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последний убыток в размере 0,1 % (один 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 выплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить

5.9. Присоединяются к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:
- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эксет Менеджмент» (записана 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 полным инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Пришла донорского управления ЭПНФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эксет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Промышленный д.4062-А, дом 6, строение 1, апартаменты 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, ОГРН 101810600000001980 в Банк ПТБ (АО), ИНН 044525823, КСЧ 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Маруська Роман Дмитриевич

Покупатели: Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: н/е, проживает по адресу: г.Калининград, Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Московского 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.М. Соловья, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе извещений: rrs_box@mail.ru

Бочановский Андрей Аркадьевич

присоединяются к этому Убедителю в полном объеме.

Под усилением Стороны понимают случаи, когда любая из сторон не предпринимает никаких действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в **Покупатели** в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней со дня, следующего за днем подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны несут ответственность за неисполнение либо неисполнение исполнения 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 Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обществ с ограниченной ответственностью).

4.6. ООО «УК ЭСМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЭПНФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах», Устава, Устава и положения Убедителя, возникших в результате неисполнения обязательств по договору, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или акциями паевого 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 выданы - Продавцу, один экземпляр - Покупателю и один экземпляр для хранения в деле правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не подается.

5.2. Договор создает весь объем обязательств между Сторонами в отношении предмета Договора, описанного и делит недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, который могут быть приняты или ссылаемы 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 являясь дееспособными, 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, изложенных в Договоре.

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, подписавшим настоящим Договором 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 (включая) с использованием персональных данных, 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 с использованием любых средств, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SNO-28
от «14» 10 2021 г.

Московская область, г. Балашиха

«14» 10 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные в 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 Маруськи Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г. Калининград Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: prs_boss@mail.ru, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

договором именуемое «**Сторона**», по сделке – «**Сторона**», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SNO-28 от «14» 10 2021 года (именуемого далее – Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателя, а Покупатель принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 50:14:0040108-972, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселок п. Краснознаменский, именуемое р. Князьма, 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 пропавшим, не подаренным, не обремененным полностью или в части иными 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. Видных 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 (нуль) 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 в 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 4070181090000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525823, и/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Маруськи Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруся Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г. Калининград Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: prs_boss@mail.ru

Бочановский Андрей Аркадьевич

4.1. В случае нарушения Покупателями (или одним из них) сроков проведения расчетов по оплате за услуги Объекта, установленным настоящим Договором, Продавцу будут выставлены счета на оплату задолженности с момента получения соответствующего требования Продавца. Покупатели обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последний неустойку в размере 0,1 % (Один 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 возместить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под усилением Стороны понимают случаи, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Исполнительный орган в течение 15 (Пятинадцати) 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 разнобоя, 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 Башкирском арбитражном суде Московской области (если документ является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если документ является юридическим лицом) или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «ЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве акционерного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственная» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах», Уставом, заключенным с участниками в результате реорганизации общества, по договору, заключенному с управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активным акционерным инвестиционным фондом, осуществляется за счет собственного имущества управляющей организации.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон. Два экземпляра выданы – **Продавец**, два экземпляра – **Покупатель**. Покупатель и один экземпляр для присоединения в целях предоставления документов в органы регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в органы регистрации на территории Московской области посылается 4 (четыре) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остается у Продавца для предоставления в органы регистрации прав на территории Московской области не дается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, охватывает и делает недостаточными 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. 131, 167, 209, 223, 349–351, 554–557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ. Створом оземельного кодекса РФ. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ.

3.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, несут ответственность, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими сообразно сути Договора, а также отсутствию обстоятельств, являющихся основанием для признания Договора недействительным или для введения его в действие, и несут ответственность.

3.5. 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, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактные электронные почты), с правом осуществления действий (совершений) 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 соглашения не ограничен.

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

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

б. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Примечание: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Агросервис Эссет Менеджмент» (именитая) при осуществлении деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-4001-40700 от 18 февраля 2010г., выданным Центральным Банком РФ, Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недействительности «Сельскохозяйственный (Прямая долевая) управляющий ЗИПФ» недействительности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСО РФ России 06 декабря 2011 года № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Агросервис Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектировщиков 402-8, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718789453, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407028180600000001980 в Банк ПАО «ВТБ» (АО), БИК 044525823, р/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Митурская Романовича, действующего на основании Устава.

Посетитель-1: Гражданин РФ Палавский Иван Дмитриевич, дата рождения: 14-03-2003г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4318 079004, выдан отделом УФМС России по г.о. Москве по району Ховрино, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул.Дубового, д.14, к.орп.2, кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе хаксвойских: docs_boss@mail.ru

Получатель-2: Гражданин РФ Пыльковский Василий Дмитриевич, дата рождения: 14.03.2003г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4518 079005, выдан: отделом УФМС России по г. Москве по району Ховрино, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул.Дубинко, д.14, корп.2, кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: pyl.b.v@mail.ru



13. Объект анализа № 13.

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № СНО-33
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

№ 20/21/2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 20-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерюшко Эрий Эриквич, 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: 08.12.2011 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 налоговых: 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 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 500 кв.м +/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-009, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселение п. Крюково, колхоз им. К. Калмыка, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», являющийся инвестиционным паям Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) 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 ограничения вышесказанного 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 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель, не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) 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, уполномоченный действующим состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщал Продавец.

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

указанным 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, копии которого прилагаются Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

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

2.3. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не продаваем, не подаренным, не обремененным (не ограниченными) полностью или в части пикациями 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 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществить все расчеты по настоящему Договору в сроки и формах, 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 оплатить поставленную неустойку в размере 0,1 % (Один 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, Стороны, нарушившие обязательство, обязуются оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под Условием Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает действий от нее действии, необходимых для подачи заявления для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и паевыми инвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданные Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проектируемый 4062-й, дом 6, стрение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001/ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Маруся Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тетеринский Эрий Эрисович, 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. Спасская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых: 9265952850@mail.ru.

Тетеринский Эрий Эрисович

момента подписания Порядочного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за исполнение 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 Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обшатель статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «ЭЗМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИИФ 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, 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 согласованных между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сданы Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С введением в ст. 131, 167, 209, 223, 549–551, 554–557 Гражданского кодекса РФ, ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования 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 вступает в законную силу 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, подписавшим настоящим Договор 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:

3) Приложение № 1 «Градостроительный план».


ЗЕЛЕЗОВ Н.Е.



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
И ТЕХНОЛОГИЙ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
М.П. 10.06.2024



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
И ТЕХНОЛОГИЙ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
М.П. 10.06.2024



14. Объект анализа № 14.

Подписано 28.12.2021

ДОГОВОР № СНО-34
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«28» 12 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент» (иногда на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2016 г., выданным Центральным банком РФ) ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правла доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Меркуна Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеряевский Эрих Эрикович, 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. Соколова, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе банковских чеков: 926595283@yandex.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 500 кв.м. 63, кадастровый номер: 50:14:0040108.910, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселок п. Красноманский, кадастр № 21; именуемый далее – «Объект», владельцем инвестиционного паевого закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресерв 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 Договором подтверждается, 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 3 (Три) 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) 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, утративший инвестиционный состав Объекта, установленный путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружив при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщал Продавец,

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

1

указанным в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, оспариваний в пользование Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не несет. 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, копии которого являются 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 выданы выданные инвестиционные паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет заключен 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 (нуль) 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 (нуль) 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 с соблюдением от прав третьих лиц, не продавшим, не подарившим, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никаких из указанных в настоящем Договоре правами третьих лиц, а споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые и соответствующие 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 последний неустойку в размере 0,1 % (Один десятый процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отхода одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 3% (Три процента) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

После уклонения Стороны понимает случай, когда любая из сторон не предпринимает активных от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней со дня, следующего за

2

момента 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, в том числе ввиду наличия требований, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе ввиду наличия его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ 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 неимущества «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 плечым инвестиционным фондом или активами инвестиционного 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, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 – 551, 554 – 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ, Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Стороны обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, 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, подписавшим настоящим Договором 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.

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 Эсст 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 неимущества «Сельскохозяйственный» (Правом доверительного управления ЗПИФ неимущества «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСО РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсст Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501097, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018105000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 04452523, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусев Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тереховский Эдуард Эдуардович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., под. код: 50-162, 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 налоговых: 9265952350@mail.ru.

Тереховский Эдуард Эдуардович

ЗАСОЛОР Н. Н.

Турецкий инвестор

Секретариат



15. Объект анализа № 15.

Получено 29.12.2021

ДОГОВОР № SHO-37
КУПИЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

2020-11-2021

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Регери Эссет Менеджмент» (индекс на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданный Центральным Банком РФ) Закрытый наемный инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственные» (Полное товарищество) управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственные», зарегистрированные ФНС России 06 декабря 2011 года № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Регери Эссет Менеджмент», известное в дальнейшем «Устав», а также Генерального директора Маргуся Ровина Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Григоришин РФ Тетеренко Эрий Эмелич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской области, пол: мужской, паспорт: 4620 915002, выдаче ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 550-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13А, адрес электронной почты для направления документа, в том числе налоговых чеков: 92865952850@gmail.ru, имеющийся в дальнейшем «Посылатель», 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:

[illegible]

В числе существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта средние залоговые: 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 Передающему Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в органы регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 05 (Пяти) рабочих дней со дня исполнения Покупателем п. 2.2.2;

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

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обращение права) приобретаемыми и соответствия с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода и/или права собственности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

1.6. Покупатель удовлетворен качеством состояния Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

100

1.7. Прошнее гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен ни указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения, сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщает 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 или участником в уставном капитале или в имуществе любого из иностранных или зарубежных паевых инвестиционных фондов, инвестирующих в ценные бумаги, принадлежащие на праве собственности или на праве оперативного управления **Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фреши Эстейт Монтекарло"**. 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 «ЭЗМ».

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 оплатить 100% (Сто процентов) от суммы Договора, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, на расчетный счет ПАО Сбербанк на территории г. Москвы безотзывный покрывной кредитный на следующих условиях:

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

Платежные: Гражданин РФ Тетеренко Эриг Эришвич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 91590, адрес: г. Щелково Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., год подназначения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколова, д.13а. Получены: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фирма Эссет Менеджмент» (наделение 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 «Самосознательный» (Права доверительного управления ЗПИФ «Самосознательный», зарегистрированные ФНС РФ 6 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фирма Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Пресня Проституемый 40/2-д, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, ОГРН: 1097746714317, рсч 4070181396000000091980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525823, ясч 30101810200000000823.

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

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

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

оригинала Договора купли-продажи земельного участка № SHO-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 5004 - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:91, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, с/поселок Р-н, Красновильевское, южнее р. Клязьмы, на участке № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эстет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Герасимов Эриком Эриковичем, с недвижимостью (штатным и гербовой печатью) Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о провозимой государственной регистрации права

оригинал 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+ 63 кв.м., кадастровый номер: 50/14/004/108-911.

20

Менеджер, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, квартира 36, ИНН 7718784153, КПП 772500001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810600000000823, в лице Генерального директора Мирусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусев Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тимурович Юрий Эвсевич, 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: 400.162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9263552850@mail.ru

Тимурович Юрий Эвсевич

ИСОДОР И. И.

ИСОДОР И. И.

ИСОДОР И. И.

16. Объект анализа № 16.

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SNO-38
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

30 14 2021 FORM

Общество с ограниченной ответственностью «Управление компаний «Фирма Эссет Менеджмент» (наименование (полное) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-0001-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным Банком РФ) Д.О.; закрытый паевой инвестиционный фонд «Недвижимости «Сельскохозяйственных» (Правила доверительного управления ЗПИФ) Недвижимости «Сельскохозяйственных», зарегистрированные ФНС России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением ООО «Управляющая компания «Фирма Эссет Менеджмент».

Гражданство РФ Тетерников Эрих Эриэвич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., паспорт: 4620 9159280, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2008 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 налоговых: 9265952856@mail.ru, используемый в дальнейшем «Получатель», с другой стороны.

далее совместно именуемые «Сторона», а по отдельности – «Сторона», заключен настоящий Договор купли – продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м. ± 6%, кадастровый номер: 50:14:0040108:012, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский район, с/поселение п. Краснополянское, здание п. Котляки, на поле № 1; именуемый далее - **Объект**, владельцем и наемщиком и/или Заряного частного инвестиционного фонда «Солнечный капитал» (далее - **Общество**).

В качестве существующих организаций (обременителей) права и Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец уведомляет, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект и гласит, что и момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект не будет осуществлена государственная регистрация прекращения доверительного управления (обременения) права в лице доверительного управления и право собственности. Покупателя на Объект не будет отпущено (обременено) ин.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подачи Покупателем Заявки 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 заключения Помощниками п. 2.2.2. настоящего Договора.

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

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение и иные приобретения) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода в нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качеством исполнения Объекта, установленным путем его осмотра и проверки (включая) и/или экспертным заключением. Покупатель не сообщает Продавцу.

1000

1.7. Проставив гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен и не является предметом спора, отягчающих в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется на Объекте отсутствующих каких-либо заданных строений или сооружений.

Поскупатель. настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть выставлен на торги, не являясь, на сегодняшний день, объектом залога. Продавец не несет ответственности за предоставление информации, содержащейся в настоящем документе, и не несет ответственности за предоставление информации, содержащейся в настоящем документе, и не несет ответственности за предоставление информации, содержащейся в настоящем документе.

1.8. Настоящим **Писемством**, подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Писемская** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет платить взыскание инвестиционным паем Зарплатного инвестиционного фонда независимости «Самостоятельности» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управление не-самостоятельностью» (Фирма Эссет Менеджмент). Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Писемская** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет платить взыскание ООО УК «БЭСМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1 По согласию Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 975 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о не является существенным условием настоящего Договора.

2.7.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 покрывной аккредитив на следующих условиях:

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

Платильщик: Гражданин РФ Тетеричко Эриг Эреним, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской области, пол: мужской, паспорт: 4620 915928, адрес: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-167, выдан: территориальным органом Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Московской области, г. Щелково, ул. Соколиная, д.13а. Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Резерв Эксет Менеджмент» (инициалы на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и неинвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным банком РФ) ДУ. Зарплата платится инвестиционным фондом недвижимости управления ЗПИФ доверительного управления «Прованс Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФНС России 06 декабря 2011 года за № 2771) под названием «Резерв Эксет Менеджмент» с ограниченной ответственностью Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эксет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Преступный 40Б-А, дом б, строение 1, комната 36, ИНН 771784153, КПП 772501001, ОГРН 109774674317, р/сч 40702133106000000000980 в БИК ГТД АС, БИК 044525823, уч.зас 2010 И 0102000000006823.

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 соглашения с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-38 от 09.07.2001 года о приобретении земельного участка, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:912, расположенный по адресу: Московская область, Шаховской р-н, с/поселение п. Краснохолмский, далее г. Косымы, на поле № 21; заключенной между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Речка Эссет Менеджмент» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом неимущественности «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетерушко Эриком Эрнестовичем, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

МЛД

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель; земли

2

населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500 - 638 кв. м, кадастровый номер: 50:14:0040108-912, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселок п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан гражданин РФ Терентьев Эдуард Юрьевич ».

Под исполнением аккредитации 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. 40701810660000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000009873.

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).

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залогоу Продавца на Объект не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продажи обусловлены:

3.1.4. 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 Перечисленному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченными) полностью или в части иными не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обучается:

3.2.1. За сама отчет нести не необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода и **Получателю** права собственности на Объект (а том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Получателю** права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

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

3.3.4. Осуществить все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.3.5. Предоставить **Принцип** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в **Получателю**.

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 % (но не менее процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отхода одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Плательщику, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Пока усилением Стороны понимают случаи, когда любая из сторон не предпринимает никаких 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 Переданного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих 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 некомпетентности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его

10

исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подпадает 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 обществом с ограниченной ответственностью).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЭПНО «Инициатива «Сельскохозяйственная»» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 20 ноября 2007 года «Об инвестиционных фондах», Уставом и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договору, заключенным управляющим компаниями в качестве доверительного управляющего по договору, заключенным управляющим фондом или акциями акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей организации.

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 присвоения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации права на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, и Стороны не имеют намерения заключать дополнительные соглашения, касающиеся предмета Договора. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, и Стороны не имеют намерения заключать дополнительные соглашения, касающиеся предмета 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. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ
выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, несут ответственность за предоставление достоверной информации, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стеснения толп для Сторон-инвесторов.

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.

5.1. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшем настоящее Договорное Покупатель дает свое согласие Покупателю 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:

Продукты: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (далее – Общество) осуществляет деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-0001-007070 от 18 февраля 2010г., выданные Центральным Банком РФ Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом негосударственного «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ негосударственного «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент», местонахождение: 154332, г. Москва, Проезд Угрюмовский 406/2-а, м. строение 1.

५

номера 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк
ГТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 3010181020000000000033, в лице Генерального директора Марусяк Романа
Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тетериско Юрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место
рождения: г. Щелково Московской обл., пол: Мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по
Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места
жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для
направления документов: 928595830@mail.ru

Тетериско Юрий Эрьевич

В.И. БОГОМАЗ



17. Объект анализа № 17.

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SNO-39
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балшихино

	2021	room
--	------	------

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГорЗар Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-006-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) ДУ: Закрытый акционерный инвестиционный фонд негосударственного типа «Сколково» (Правила дополнительного управления ЗПИФ негосударственного типа «Сколково», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГорЗар Эссет Менеджмент», действующее на основании Учустава, а также Генерального директора Марина Романовича Дунаевского, действующего на основании Учустава, в одной стороне. И.

Гражданка РФ Тегердзиева Эрип Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской области, паспорт: 4620 91590, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 501-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13А, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952840@gmail.ru, именуемый в дальнейшем «Получатель», с одной 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, в ведении личного хозяйства площадью 500 кв.м., кадастровый номер: 50:14-0040108-9/13, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, с/поселение п. Крюково, на поле № 21; именуемый далее - **Объект**, являющийся недвижимостью пав. Зарыцкого плевого инстинкционного фонда ипотечного займа «Сельхозкооператив» управляемым Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: Межевание и дата государственной регистрации поляза: 15 сентября 2020г.

В качестве субъектов, организаций (обременения) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец подтверждает, 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 может возникнуть (обременение) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня исполнения Покупателем пункта 2.2.2 настоящего Договора.

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

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное ограничение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с требованиями гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель, установивший качественный состав товара, установленный путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаруживший 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 находится в залоге, не является предметом спора, ограниченный в пользовании. Объектом не являются указанные в п. 1.1 настоящего Договора права третьих лиц, не находясь под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограниченный в пользовании. Объектом не являются указанные в п. 1.1 настоящего Договора 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.

1.3. Настоящим **Покупателем**, 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 газе Зарпного павоя импеленного фонда педиконности Управления Службыэксплуатаций пд управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управление Службыэксплуатаций «Резерв Элект Межмашэнерго». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться акционером ООО УК «РЭМ».

2. ПЕНА ДОГОВОРА

2.1. Покупатель, обязуется в срок до «30» ноября 2021 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятысяч двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек; По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятысяч двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, инвентурному дакету - 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 безымянный покрытый аккредитив на следующих условиях:

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

Плательщик: Гражданин РФ Тетеренко Эдй Эренич, дата рождения: 02.12.1975 г., место проживания: г. Щелково Московской обл., пол мужской, паспорт: 4620 915902, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 590-162, адрес: Тушинское местоположения; Московская область, г. Щелково, ул. Соколова, д.13а. Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Федера Эксет Менеджмент» (инципиент на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и фондами пенсионными фондами № 21-4001-100790 от 18 февраля 2010г., выданная федеральным Банком РФ). Д.У. Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости Сетьскохозяйственный (Правла доверительного управления ЗПИИФ недвижимости Сетьскохозяйственный), зарегистрированные ФСОР России 06 декабря 2011 года № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Федера Эксет Менеджмент», нестояночные: 115432, г. Москва, Проезд Прохотурский 40Б2-в, дом б, строение 1, комната 3б, ИНН 77-8784153, КПП 77-05001001, ОГРН 1097746114317, рсч 40702417011066000000001980 в Банк ППС (АО). БИК 044525452, мвн 3010101020000000000.

Сумма аккредитации – 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 кредитный в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинала Договора купли-продажи земельного участка № SHO-39 от 4 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 3000 - 6300 кв. м, кадастровый номер: 50:14:0040108-913, расположенный по адресу: Московская область, Шаховской р-н, с/поселок п. Красносельский, южнее р. Клязьма, на кадастровом участке № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эстет Менеджмент» Д.У. Закрытым акционерным обществом с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетеряком Эриком Эриковичем, с одной стороны (далее именной печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель, категория земель, вид их

наследственных пунктов, вид разрешенного использования; для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63ка.м., кадастровый номер: 50:14:00408:913, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселок п. Бурдзюлашинский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан гражданин РФ Гусевский Эриг Эрнестович».

Под исполнением аккредитации понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежных сумм в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам: Продавца: р/сч 40701810600000001980 в Банке ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823.

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).

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. Продолжен обучается:

3.1.1. Обрести 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 срока.

3.1.2. Перечислитель по Перечислительскому Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части инвентаризации по указанным в настоящем Договоре признакам третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не находящихся.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет и на все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Получателю** права собственности на Объект (в том числе оплату государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Получателю** права собственности на Объект в размере, определяемых действующим законодательством РФ).

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

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 Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, Продавец обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента нарушения соответствующего требования Продавца выплатить последний неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от пророченной деленной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отхода одной из Сторон Договора от государственной регистрации исхода права собственности на Объект в **Паскатуате**, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 3% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под условием Стороны понимают случаи, когда любая из сторон не предпринимает действий от 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 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 входящим в предмет настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, все споры, разногласия или

1

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 законодательством Российской Федерации 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 «РОМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Самосельский Грин» в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ от 29 ноября 2007 года «Об инвестиционных фондах», а также с Федеральным законом Российской Федерации от 20 июля 2001 года «Об инвестиционном фонде». Уплата взносов и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договору, заключенному с участниками фонда или акциями акционерного общества, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, являющихся равнозначными юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для предоставления в дело правоохранительных документов и органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор складывает весь обмен соглашениями между **Сторонами** в отношении предмета Договора, становится и делает действительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

53. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549–551, 554–557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Страницы озаглавлены**. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ **исполнены**.

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, подписавшим 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 обязательств, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление (изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также с помощью неавтоматизированных способов, на бумаженном 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 «Гидростроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Примечание: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксперт Эссет Менеджмент» (наименование) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-00001-00000, от 15 февраля 2016 г., выданная Центральным Банком (ру) Д.У. Закрытые паевые инвестиционные фонды «Сельскохозяйственный» (Базисом) и «Сельскохозяйственный» (Базисом) управляются ЭТИФФ Индикативный фонд «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ОФФР России 05 декабря 2011 года № 22711 под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксперт Эссет Менеджмент».

Менеджерство, местонахождение: 115432, г. Москва, Пролетарский бульвар 40/2-а, дом 6, строение 1,
этаж 36, ИНН 771784143, ОГРН 772501001, ОГРН 1097784614317, рен 4077018109000000001980 в Банк
ОТДПБ (АО), БИК 044528823, юр. 301018102001000000823, в лице Генерального директора Романа
Андреевича, действующего на основании Устава.

Марусяк Роман Дмитриевич

Посылатели: Гражданин РФ Тетерников Эрик Эрнстович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Шахово Московской обл., пол: мужской, телефон: 4620 915920, юрлицо: TV MBD России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Шахово, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе массовых: fskov_976595285@mail.ru.

на документ, в том числе кассовый чек №: 9265952850@gmail.ru

DATE 6/24/2014

A circular postmark from New York City, dated May 1867. The text "NEW YORK CITY" is curved along the top inner edge, and "MAY 1867" is curved along the bottom inner edge. In the center, there is a small emblem or seal.

18. Объект анализа № 18.

ДОГОВОР № 810-13
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

08.08.2022 года

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Ресурс Менеджмент» (далее - **Управляющая компания «Ресурс Менеджмент»**) (запись на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2016 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом **незамыслимости «Сельскохозяйственные»** (Принимая доверительное управление ЗПИФ незамыслимости «Сельскохозяйственные», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Менеджмент» (далее - **«Продавец»**, в лице Генерального директора Маруся Романовича Денисевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочинский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: п.д. Балашиха г. Калининград Московской обл., под: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Огденским в городском округе Кюбленский Мезариновского ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королен, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королен, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколов, д.7/4, кп.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: p18_b01s@mt11.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, и по объекту: **«Стороны»**, 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: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 50:14:0040108:894, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Криволаповский, поселок п. Криволаповский, на поле № 21, именуемый далее - **«Объект»**, принадлежащий на праве собственности лицам Закрытого паевого инвестиционного фонда незамыслимости «Сельскохозяйственные» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:894-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта записаны: доверительное управление.

Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация приобретения 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 Переходному 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 Переходного Акта Объекта.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, арендовать, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода в нем права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель уполномочен осуществлять составление Объекта, удостоверяющим путем его осмотра

акта заключения Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен и не находится в залоге 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 несет. 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, копии которого выданы Продавцом № 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 незамыслимости «Сельскохозяйственные» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс 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 УХ «РЗМ».

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)**. Составление о чем является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке: Покупатель обязуется в срок до **28.08.2022 г.** перечислить Продаву денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**.

2.3. Составление 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. Обеспечить 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 Переходного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Покупателю по Переходному Акту свободный от прав третьих лиц, не проданных, не подаренных, не обремененных (не ограниченных) полномочий и/или в части некассовых не указанных в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) на 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 Переходному Акту и подписать Переходный Акт.

3.2.3. Обеспечить 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 Переходного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в срок и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продаву 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 перечисления расчетов по оплате Цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последний неустойку в размере 0,1 % (Одннадцатая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации



19. Объект анализа № 19.

ДОГОВОР № SBO-14
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Москва, область, г. Балашиха

«28» 02 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Марсуса Ринина, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ **Тетеряков Эрих Эрикович**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Челябинск Московской обл., 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. Челябинск, ул. Сахаровская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе электронных: 92649928@yandex.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, оговоренной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 50:14:0040108/934, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселение п. Красносельский, колхозе р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежащий владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108/934-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права и Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделан запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Покупателя будет осуществлено государственной регистрации прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права и в Едином государственном реестре недвижимости Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

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

1.3. Права собственности на Объект переходят в Покупателя 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 в Покупателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

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

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, дарение, уступку, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода в нем права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель уполномочен заключить самостоятельным образом Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не несет ответственности за любые дефекты и недостатки, о которых ему не сообщал Продавец.



1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости ипотекой (закладом) или в залоге, не является предметом залога, ограничения в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не является объектом, на котором отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть заложено по назначению согласно Государственному плану Объекта, акция 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 вносить никаких инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее – Цена Объекта (ЦДК не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме и 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 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 в Покупателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту подписанному от прав третьих лиц, не принадлежащих, не обремененных (не ограниченных) полностью или в части ограничения на указанным в настоящем Договоре правами третьих лиц, в срок и под арестом (запрещением) не вступающим.

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 в Покупателя права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода в Покупателя 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 в Покупателя 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 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 в Покупателя.

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 выявления соответствующего нарушения Продавца выплатить продавцу неустойку в размере 0,1 % (Одн десяти 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 в Покупателя, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется выплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ РАСЧЕТА ИНДЕКСОВ
ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН




Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2022 г.

1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot. izhs_2525527546

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить изображение | Сравнить | Добавить закладку



2 750 000 Р
228 м² в соте

8 958 752-13-88

ИЖС: Сан. узлы, подведение коммуникаций
Акт приема-передачи
на Авито с сентября 2018 г.
Завершено 30.06.2022 (оплачено)

Подписаться на продавца

Владельцы: один
ИНН: 50/07

Об участке

Площадь: 12 сот

Расстояние от МКАД: 12 км

Гусеничная мобильная


Сообщения

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, СПК Агроферма Железнодорожная
Щелковский район, 12 км

Сбросить карту



2 750 000 Р
228 м² в соте

8 958 752-13-88

ИЖС: Сан. узлы, подведение коммуникаций
Акт приема-передачи
на Авито с сентября 2018 г.
Завершено 30.06.2022 (оплачено)

Подписаться на продавца

Владельцы: один
ИНН: 50/07

Описание

Акт 31.08.2022
ПРОДАЕТСЯ УЧАСТОК 12 соток в 2 км. от Щелково.
Расположен участок в Щелково, СПК Агроферма Железнодорожная, поле 48.
Участок прямоугольной формы, ровный.
Код, номер: 50-14-040135-288
Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения.
Предназначен вид использования для дачного строительства.

Вокруг участка лес, рядом 87 «Загородная Палата».
Отличная транспортная доступность.

Вокруг участка инфраструктура в 1 Щелково-2 км.
МКАД - 16 км. Ближайшая метро "Щелковская" на автомобиле 35 мин.

ВОЗМОЖНА постройка в ипотеку. Оказана помощь в оформлении.
Оперативный поиск!
Звоните прямо сейчас!
Безопасность сделки обеспечена стандартными работами ГИДОВ РЕАКТОРОВ.
Московская область

На территории: 30-метровый и 17-м. 300-метровый и 100-метровый

Подписаться

Сообщения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88625135523651,37.976158658850665/18/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A040126%3A296&type=1&opened=50%3A14%3A040126%3A296>



2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_snt_dnp_2431938379

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

1 999 999 Р
222 200 Р за соту



8 958 795-21-91

Написать сообщение

АН Оценки. Генеалогия риэлторов
Московской области
Аккредитовано
№ Авито с июля 2011
Завершено 1141 объявление

Подписаться на продавца

Аккредитовано 2020
Рудикова Ольга Сергеевна

Об участке
Генплан: 9 сот
Расстояние от МКАД: 12 км

Повышенная

Ленточные сваи
ОПТИМУМ и Илосчан

Китайские мини
погрузчики

Ваша компания ищет сотрудников —
Звоните! 8-800-100-1000

AMN
ENGINEERING


У нас все четко!
ПАДАЕТ ДУХАМ

Сообщения

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, СНТ Агроферма Жеманово
Щелковское шоссе, 12 км



Скачать карту

Описание

Отличный участок в живописном месте под строительство дома.
Продается земельный участок 9 соток, расположенный в с.о. Щелково, СНТ Агроферма Жеманово.
Участок ровный, правильной формы, есть электричество, газ по границе. Китайская земля. Звонки опытных специалистов не нужны, для данного строительства. Границы участка отмечены, круглогодичный подъезд.
Вокруг участка лес, рядом река Клязьма, КТ «Загорянка Плюс».
Развитая инфраструктура, отличная транспортная доступность.
Оперативная работа Генеалогии риэлторов Московской области

1 999 999 Р
222 200 Р за соту

8 958 795-21-91

Написать сообщение

АН Оценки. Генеалогия риэлторов
Московской области
Аккредитовано
№ Авито с июля 2011
Завершено 1141 объявление

Подписаться на продавца

Аккредитовано 2020
Рудикова Ольга Сергеевна

Станки лазерной резки
металла ЧПУ с труборезом
20-4000x1000. Расстояние между
детальными РЗ. Точность. Рабочий
вектор > 0°

Узнать больше

Краскопульт Dexter
Power PLD3112B, 600
Вт, 1 000 мл/мин.

Сообщения

№ 2431938379 · 10 сентября в 14:40 · 100 просмотров · 141 человек


Поправить

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_snt_dnp_2453285204

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



2 000 000 Р
222 200 Р за соту или приобрести сразу сразу

Есть документы
Получены документы на участок

Написать сообщение

Вчера, 22
Частная продажа
на Авито с ноября 2018
Защищенный виджет от ССЛ

37 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Станки Makita на сайте Ситилинк!

Дисковод BMAI Аналог пылесоса пылесосы!

Бухгалтерские услуги. Сделка 100%

1878 000 Р
Ford Focus 2016

938 000 Р
Ford Focus 2018

1836 000 Р
Ford Focus 2016

Сообщения


Об участке
Площадь: 9 сот. Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение
Московская область, г. Щелково, СНТ «Агроферма Желанное»
Щелковский шоссе, 12 км

Скачать карту



2 000 000 Р
222 200 Р за соту или приобрести сразу сразу

Есть документы
Получены документы на участок

Написать сообщение

Вчера, 22
Частная продажа
на Авито с ноября 2018
Защищенный виджет от ССЛ

37 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Камеры для порошковой окраски

Описание
СРОЧНО! Продается земельный участок 9 соте, расположенный по адресу: Московская область, городская округ Щелково, СНТ «Агроферма Желанное» (ранее с Новым городом и д. Сергеево отключенный поселок Загорная Падь). Кадастровый номер 50:14:0040103/05.
Земельный участок продается без строений Г/МК.
Свет по периметру по не платим.
Расстояние от МКАД 15 км, удобное транспортное сообщение.
Одно взрослый собственник, документы готовы к сделке.

1836 000 Р
Ford Focus 2016

Сообщения

[illegible]

4. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_2078515008

Участок 8,5 сот. (ИЖС)

2 800 000 Р

8 903 238-45-21

Написать сообщение

УЛТА

Частная продажа

На авто с 01.09.2019

В объявлении участвуют

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8,5 сот

Расстояние от МКАД: 11 км

Расположение

Московская область, г.о. Щелковский, д. Серово, СНТ

Железнодорожная

Щелковское шоссе, 11 км

Описание

Продается земельный участок площадью 8,5 соток под строительство дома. В непосредственной близости от заповедника Роосный остров, недалеко от Москвы от столицы до МКАД 11 км. Удобная транспортная доступность (находясь на автобусной остановке, вид платформы "Загорянская"). Участок правильной формы, в собственности более 8 лет, официальная площадь - 7,12 сотки, реально 8,5 (можно в дальнейшем доформировать официально). Участок оживленный, с трех сторон заборы соседей, так что мимо участка оживленной дороги нет и мимо сто помоя ходить не будет. Коммунальные электроснабжения 5 кВт, в ближайшее время планируется подведение по газопроводу по границе участка, био-возможны посредническим компаниям все по тарифу. До ИД станции Загорянская - 5 км, до т. Нароново - 7 км, т. Щелково - 2 км курсирует автобус. В шаговой доступности сетевые магазины, детские, в д. Серово 0,5 км.

Станция от 14 городов (доступна в рамках программы 50%)

СЕРВИС "ПОДДЕРЖКА 2024" НА СРОК ПРЕДУСМОТРЕНО ОТ 12 МЕСЯЦЕЙ ДО 36 МЕС. С УСЛОВИЕМ СБЛЮЖДЕНИЯ ПРОЦЕНТОК СТАВКИ ЗАСТРАХОВАНИЯ, ПРИ ПЕРВОНАЧАЛЬНОМ ВХОДЕ ОТ 10%

жизни в Новограде Павлово

Четырехсторонние станции в наличии

Участок 0.5 сот. (ИЖС) на продажу в Загоринском | Продажа земельных участков в Загоринском | Авито

2 800 000 Р
320 х 120 м (0,5 соты)
на продажу в Загоринском | Авито

8 903 238-45-21
Написать сообщение

Четырёхсторонние станции в наличии
С доставкой и монтажом

Описание
Продается земельный участок площадью 0,5 соты под строительство дома. В непосредственной близости от железнодорожной платформы, недалеко от Москвы от Москвы до МКАД 17 км. Платформа расположена как со стороны Ярославского, так и ЦДКовского шоссе. В 2022 году планируется расширение ЦДКовского шоссе. Удобная транспортная доступность (недалеко от автобусной остановки, вид платформы "Загоринская"). Участок прямоугольной формы, в собственности более 9 лет, оформлен официально. Участок огорожен, с трех сторон заборы соседей, так что можно участка со стороны дороги нет и можно его поделить, если не будет. Коммунальные услуги (электричество) 5 кВт, в ближайшее время планируется подведение газопровода по границе участка, близлежащий газопроводный коллектор все по тарифу. До ИД станция Загоринская — 3 км, до г. Королева — 7 км, г. Щелково — 2 км курсирует автобус. В шаговой доступности сельские магазины, детский сад, Серково 0,5 км школы, детский сад, остановки общественного транспорта до г. Щелково, есть выезд к перекрестку в сторону, пустой лес вокруг, небольшое расстояние до леса (пруд, Мадарский озер и Подорожский овраг). Категория земель: Земля населенных пунктов. С лесной полосой (забор). Участок в собственности, один взрослый собственник, оформление отсутствует. Документы готовы к сделке. Рядом лес и озеро. Участок правильной формы, прилегает к площадке ровный. Адрес (назначение) участка: Московская область, Щелковский район, вблизи д.п. Серково, СНТ "Железнодорожник". Кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040118:1109. Существование ограничений (обременения) права: не зарегистрировано. Торг есть. Дел фото по запросу. Агентства просят не бесплатно. Все дополнительные вопросы по телефону.

На 30/06/2022 | Опубликовано в 05:15 | 8127 просмотров (14 человек) | Пожаловаться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88728771596246,37.95760604286041/20/@1b4ulz5vg1?text=50%3A14%3A0040118%3A1109&type=1&opened=50%3A14%3A0040118%3A1109>

Участки — 50:14:0040118:1109

Земельный участок 50:14:0040118:1109
Московская область, Щелковский район, вблизи д.п. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок 0,5 соты

Длн участка: 120 м, 70 м

Информация	Видео
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0040118:1109
Условный номер	50:14:0040118
Адрес	Московская область, Щелковский район, вблизи д.п. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок 0,5 соты
Площадь участка	702 кв. м
СНТ	Участок
Земельный налог	Земельный налог
Категория назначения	Длн участка
Вид участка	
Кадастровая стоимость	1 812 045,2 руб.
Длн участка	05.01.2018
Длн участка	
Длн участка	11.05.2022
Длн участка	05.01.2022

Публичная кадастровая карта

5. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)



2 820 000 Р
371 000 Р за сот.
или 36,72 руб. за кв. м

8 958 462-35-94

Написать сообщение

Александр Сорокин
Частное лицо
на Авито с сентября 2016

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 7,6 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

Видеообзор

М.бигео

Сообщения

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, СНТ Ручей-2
Щелковское шоссе, 15 км


36,72 руб. за сот.

8 958 462-35-94

Написать сообщение

Александр Сорокин
Частное лицо
на Авито с сентября 2016

Подписаться на продавца



Описание
Московская область, городской округ Щелково, СНТ Ручей-2.
Кадастровый номер: 50:14:0046130:3177.
Площадь участка может быть увеличена вдвое или втрое.
Участок огорожен, имеет асфальтовый въезд со стороны МКАД.
На участке - лесные деревья, строений нет.
Расположение: 12 км от МКАД по Щелковскому шоссе до Нового города, далее налево 3 км по асфальту.
СНТ Ручей-2 расположен в парковой зоне Национального парка "Воскресенский остров" с прекрасным видом на опушку леса. СНТ имеет широкое участие в балансе общественной территории. Все участки в СНТ по 12 или 15 соток. Въезд в СНТ через автоматические ворота под видеонаблюдением.
СНТ электрофицирован, газификация СНТ будет выполнена в 2022 году.
Рядом соседи проживают дружелюбно.
Недалеко озеро для рыбалки и купания.
В 5 км от участка, в Новом городе, магазины, детский сад, школа, огорожена дом культуры, стадион.

№ 1002484210 создано в 17.06.2016 в 17:00:00 (с/ч Сорокин) Показать

Сообщения

6. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2196097785

Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Участок 8 сот. (ИЖС)


3 100 000 ₽
387 500 ₽ за сотку

8 980 699-17-09

Кристина
Частная сделка
На Авито с июня 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца




Об участке
Городок, 8 сот

Расстояние от МКАД: 10 км

Расположение
Московская область, г.о. Щелково, СПП Комета, ПЗ

Расположение
Московская область, г.о. Щелково, СПП Комета, ПЗ
Щелковское шоссе, 10 км

Скрыть карту



Описание
Продается ровный участок прямоугольной формы.
Плодородная земля, посажены 3 яблони, установлена детская площадка.
Рядом лес, лосиное озеро, национальный парк "Звениковский" (57 км от МКАД).
Все соседние постройки. За проездом круглогодично.
В поселке Новый городок развитая инфраструктура: магазины, больницы, школы, множество детских площадок.
Один взрослый собственник, прием продажи.

2196097785 · Обновлено 15.07 · 304 просмотра (убавить)

Позвонить

Надежные рейсмусовые станки HPRSH
Получите с выгодой!
Высокая производительность, экономичное топливо. Все для дачи, дачи, стройки и бизнеса.

Узнать больше

Четырехсторонние станки в наличии

Публичная кадастровая карта

00:04:0040106:129

Земельный участок 00:04:0040106:129
адрес: Муниципальный район Дзержинский, СО "Наша земля", ОГН "Помощь", р/н-ч 763
Для размещения

Информация

адрес	Область Нижегородская
вид	Земельный участок
кадастровый номер	00:04:0040106:129
кадастровый номер	00:02 0000100
владелец	ФГБ Муниципального района Дзержинский, СО "Наша земля", ОГН "Помощь", р/н-ч 763
вид участка	Зем. населенных пунктов
категория земель	Земли населенных пунктов
состояние участка	Для размещения
площадь участка	1421 632,86 кв. м
дата регистрации	04.01.2018
дата отмены	18.01.2019
дата отмены	05.01.2019

7. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot._snt_dnp_2492886505

Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП)

2 600 000 Р
348 667 Р за сотку

8 958 752-13-88

МНОГО Сеть офисов недвижимости
Аккредитовано
На Авито с октября 2016
Затверждено 50789 объявлений

Подписаться на продавца

Выкуплено через
МООИ

Об участке
Площадь: 7,5 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

Автомобили

1 878 000 Р Ford Focus 2018	918 000 Р Ford Focus 2018
973 000 Р Ford Focus 2018	1 636 000 Р Ford Focus 2018
881 000 Р Ford Focus 2018	1 918 000 Р Ford Focus 2018

Средний транспорт

Подписаться на продавца

Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Расположение
Московская область, г. Балашиха, СНТ Рассвет Паликский
(Шаталовское шоссе, 11 км)

2 600 000 Р
348 667 Р за сотку

8 958 752-13-88

МНОГО Сеть офисов недвижимости
Аккредитовано
На Авито с октября 2016
Затверждено 50789 объявлений

Подписаться на продавца

Выкуплено через
МООИ

Описание
Акт 30843232
Участок 7,5 соток. Шаталовский район, п. Новый поселок, Медведки-поселок, СНТ "Рассвет", участок 23. Кадастровый номер: 50:14:0040130-300.
Классификация земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования:
Содержание: Машинная площадка, СТРОИТЕЛЬСТВО МОНОЛИТНОГО ПРОФИЛИРОВАННОГО МОНОЛИТА
Участок сухой, прямоугольной формы, размеры: 31м X 24м. Электрчество 15 кВт, подключено 550 рублей, газ в поселке (подключено по программе). Имеется три стороны забора. Территория СНТ огорожена, ворота открываются дистанционно по индивидуальной формуле.
Некоторые соседи имеют постройки. Сразу при выезде из СНТ вся инфраструктура поселка: сетевый магазин, кафе, поликлиника, школа, два детских сада, дачные участки. До МКАД 10 км. До г. Шаталово 5 км. До Шаталовского шоссе 3 минуты на машине. До автобусной остановки 10 минут пешком (прямой автобус на Москву).
Подъезд как по Ярославскому, так и по Шаталовскому шоссе.
Дорожки и парковка. Сдана собственник. Продажа прямая. Спешит продать!
Освоен земельный участок не является.

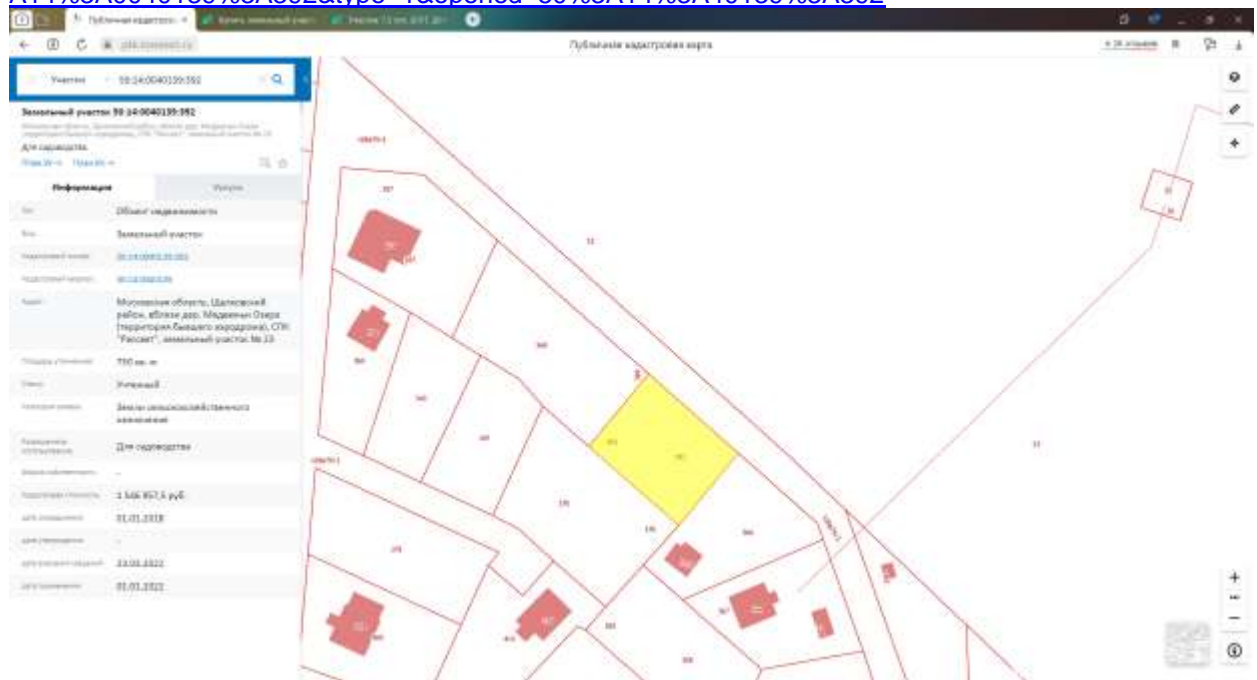
Вилочные погрузчики. От 950 000 руб. В наличии
Ассортимент без участия банка
Тест-драйв на любой погрузчик.
Подарок погрузчику при покупке по акции

Узнать больше


Поршневой компрессор с ременным бензиновым заводом АСО К-2

Подписаться на продавца

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87782573200103,37.982628918384556/20/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A0040139%3A392&type=1&opened=50%3A14%3A0139%3A392>



[illegible]



The screenshot displays the 'Циан.Ипотека' website. At the top, there's a navigation bar with various links. The main content area is divided into several sections:

- Top Section:** Displays the price '2 100 000 ₽' and contact numbers '+7 966 062-01-35' and '+7 966 026-12-95'. It also mentions 'СМС в сообщении о кредите' and 'Получить кредит'.
- Помощь риэлтора:** A section titled 'Приватный риэлтор поможет купить или продать квартиру' with a 'Получить помощь' button.
- Общая информация:** A section with a 'Электронный' status and a 'Срок' of '30'.
- Сторона участника:** A section with a 'Срок' of '30'.
- Карта:** A map showing the location of the property with a 'Посмотреть карту' button.

9. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_2494403091

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 12 сот. (ИЖС)

3 800 000 Р
219 007 Р за сотку



Без посредников
Получите больше предложений

Написать сообщение
Стоимость звонка 30 минут

Дэни Гинкарович
Агентство
на Авито с ноября 2018
Закреждено 1027 объявлений

Подписаться на продавца

Выставлено объявлений
Теплица

Об участке

Площадь: 12 сот

Расстояние от МКАД: 13 км

Крутые столы на металлической опоре

Каркасные дачные дома

Раскрытые пластиковые окна

КАРУСЕЛЬ
51.99
96%

Сообщения

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, д. Большое Жеребье
Щелковское шоссе, 13 км

3 800 000 Р
219 007 Р за сотку


Без посредников
Получите больше предложений

Написать сообщение
Стоимость звонка 30 минут

Дэни Гинкарович
Агентство
на Авито с ноября 2018
Закреждено 1027 объявлений

Подписаться на продавца

Выставлено объявлений
Теплица



Описание

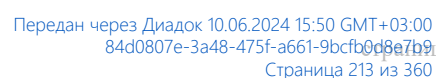
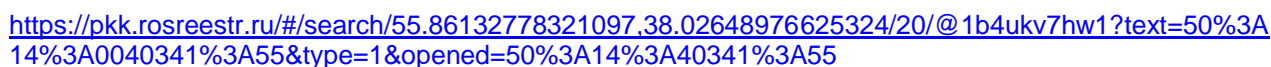
Предлагается одновременно два соседних земельных участка по 12 соток в коттеджном поселке «Большое Жеребье» в 14 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок 55 правильной прямоугольной формы, участок 56 треугольной формы.

Московская обл., г. Щелковский, сельское поселение Мухомово-Павловское, д. Большое Жеребье, 871 «Большое Жеребье», ул. 2-я линия, участок 55. Кадастровый № 50:14:00403041 05 и участок 56. Кадастровый № 50:14:00403041 06.

Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, а также дачного строительства. Возможно строительство жилого дома с приусадебным участком площадью не менее 15 кв. м. Минимальный газ подводится бесплатно. Подвал, сарай, построенная дача, выходы на территорию подсобных. Дорога чистая, регулярная, асфальт, уборка снега. Рядом лес и пруд.

Раскрытые стеллажи от 200 000 RUB. Пневмобалка в подарок.

Сообщения




10. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_1830247232

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить фото | Сравнить | Добавить заметку



3 900 000 Р
129 000 Р за сотку
или [пересчитать свою цену](#)
Купить в рассрочку
Платежи

8 958 467-16-42

Написать сообщение

Состояние: частный двор
На Авито с июня 2019

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 12 сот
Расстояние от МКАД: 14 км

Расположение
Московская область, г. Щелково, д. Большая Жарыба, 2-я линия


Крупные столы на металло-деревянной опоре!
Красивые деревянные лестницы с заездами
Универсальное оборудование для работы на улице на снег, дождь

Сообщения

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, д. Большая Жарыба, 2-я линия
Щелковское шоссе, 14 км



3 900 000 Р
129 000 Р за сотку
или [пересчитать свою цену](#)
Купить в рассрочку
Платежи

8 958 467-16-42

Написать сообщение

Состояние: частный двор
На Авито с июня 2019

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание
Земля категория ЛПХ в СНТ.
Вы строите, и видите заповедник короедов, чтобы все случилось тайно на деревенский по телефону.
Можете написать заявление и передать землю в ИЖС, только в год надо платить, будет больше, то ИЖС это все другие земли в наем.
Проекты, построены жилого дома все можно на ЛПХ в близлежащих деревнях, в проведении поезда от СНТ до государства до участка.
Только в СНТ Ваша территория может быть официально оформлена и быть с забором, чтобы не считали землю и землю тротуар, рядом с вашим забором не поставят ничего, вы можете увидеть в отделе от ИЖС.
Участок 12 соток.
Расположен по второй линии.
До Москвы 12 км. Район с развитой инфраструктурой.
Остановка автобуса в 5 минутах.
Проезд по участку.
Школа, детский сад, детский сад, школа, детский сад, школа, детский сад.
Дачный садик - 3 участка.
Машина Петровича. Дача в деревне, недалеко от центра.
Площадь участка 200 метров от участка.

На 18.03.2022 в 18:00 - 4000 просмотров и 1 комментарий

Показать

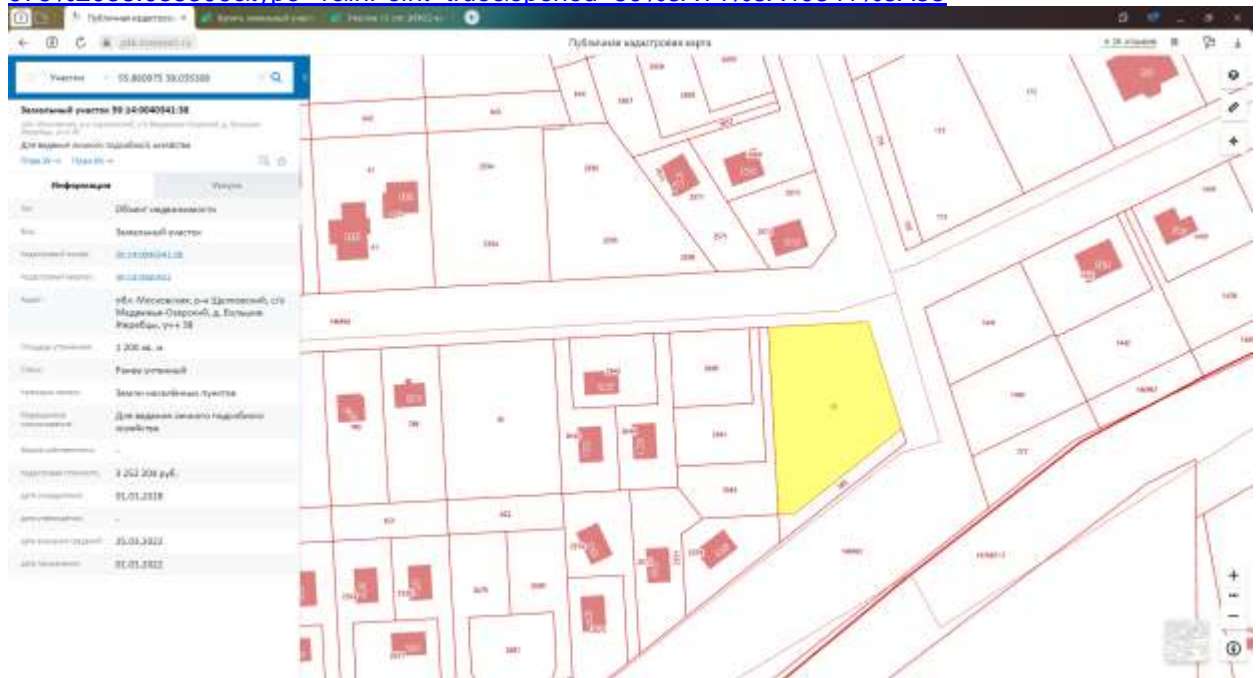
Более 170 станков на складе КМТ с гарантией от 24 мес.
Двигатель 170 см 180 см 8 Сила
напряжение 220 В 230 В 240 В

Получить предложение

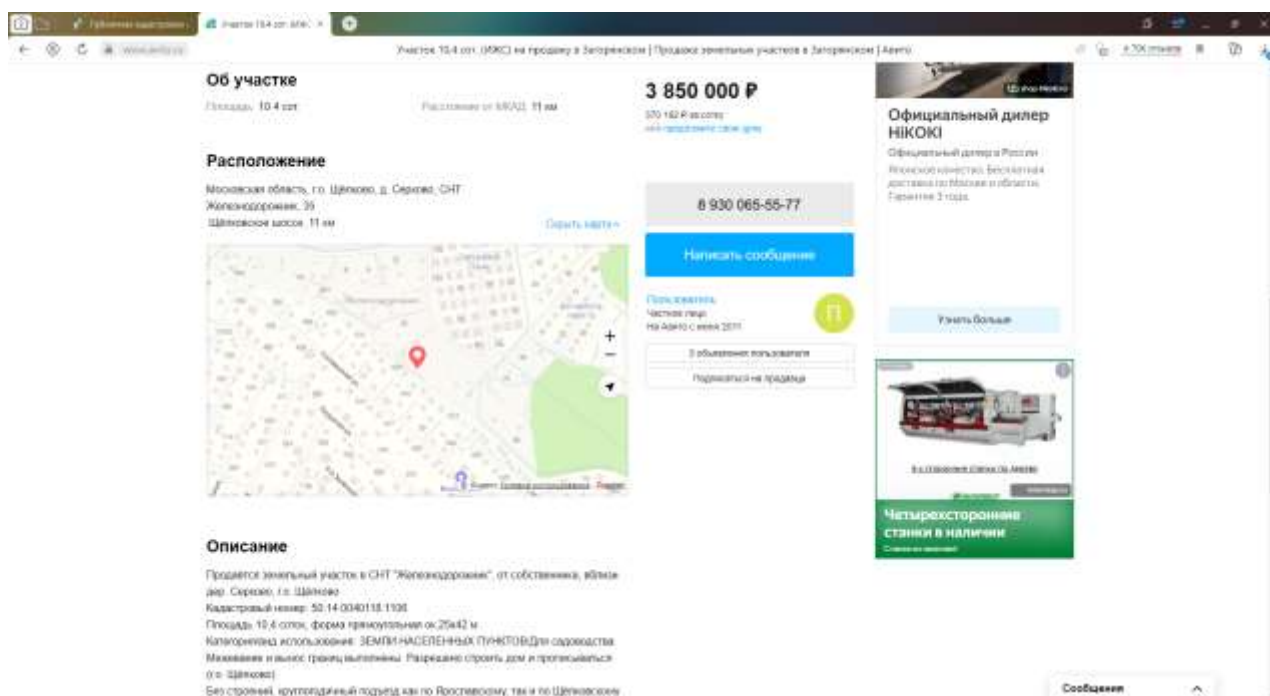
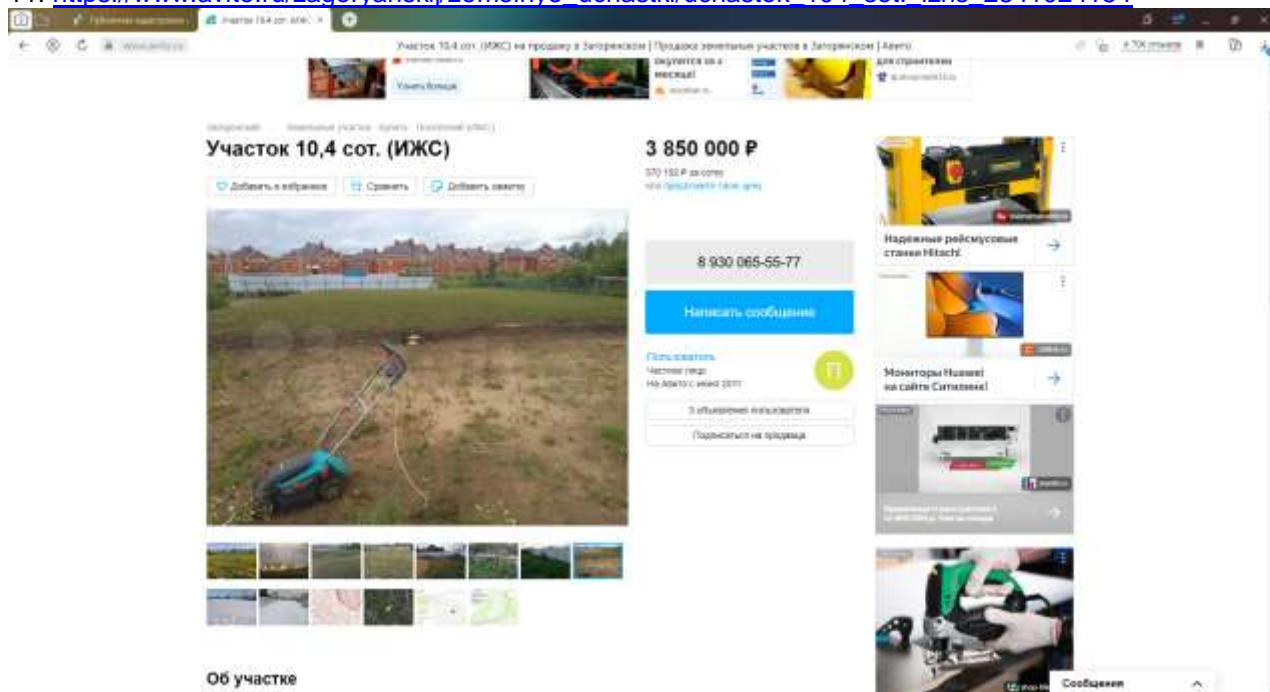
Сварочный аппарат инверторный Fubag IR 220

Сообщения

<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



Участок 35.4 сот. (500) на продажу в Запорожском | Продажа земельных участков в Запорожском | Авито

Описание

Продается земельный участок в СНТ "Жуковское", от собственника, вблизи д.р. Серово, т.п. Щелково.
Надворный номер: 50.14.0040118.1106
Площадь: 10,4 сотки, форма прямоугольная 25x42 м.
Категория земель: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ для садоводства. Микрорайон и вынос границ выделены. Разрешено строить дом и приусадебный (в т.ч. баню).
Вокруг: круглогодичный паркинг авто, Росавтошоссе т.п. и по Щелковскому шоссе.
Расположен в тихом месте, нет постороннего трафика / пыли / шума, ширина проезда на въезде - 6 м.
Земельный участок, тихое место, вокруг национальный парк "Посадный остров". Сохранен ландшафтный (берный) слой земли 20 см, выделены прилегающая территория. Засаживать можно, можно сосны, клен, березы, липы. Участок высокий, вся земля, сделан хороший дренаж вдоль проезда.
Электричество подведено, окупается напольный на столбе, 3 фазы. Через забор есть п.п. приватизация централизованное подключение в конце 2022 года.
Можно сделать гостиную, можно застраховать. Вокруг - коттеджные поселки, таунхаусы/дуплексы.
Автобусная остановка, сред. школа №21, магазины - в 15 мин. ходьбы.
Жд. станция "Запорожская" - 15 мин. на маршруте или автобусом.
Расположен между т.п. Щелково и т.п. Серово, др. МКАД 15 мин. или 20 минут без пробок на авто.
Росавтошоссе приватизация строительства скоростного дублера Щелковского шоссе (последние фото) и Запорожское шоссе Щелково, в пути есть своды правительственных транспортных автодорог. Перспективная постройка.
Возможна покупка в ипотеку, в собственности более 5 лет.
Участок уникальнейший среди окружающих, гостиница береная для себя, чистый, уютный. Территория, прекрасная Погода в любое время, озеленение. Торговать можно по желанию. Звоните, договоримся! Собственник.

3 850 000 Р
370 162 Р за сотку
или 369 000 Р за сотку

8 930 065-55-77

Написать сообщение

Присылать частные фото на Авито с июля 2021

В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

Не 35.4 сотки 10,4 сотки в 35.4 сот. 10,4 сотки в 35.4 сотки

Помогите

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88779378605336,37.956662436551746/20/@1b4ulz5vg1?text=50%3A14%3A0040118%3A1106&type=1&opened=50%3A14%3A0040118%3A1106>

Публичная кадастровая карта

Участок 50.14.0040118.1106

Земельный участок 50.14.0040118.1106

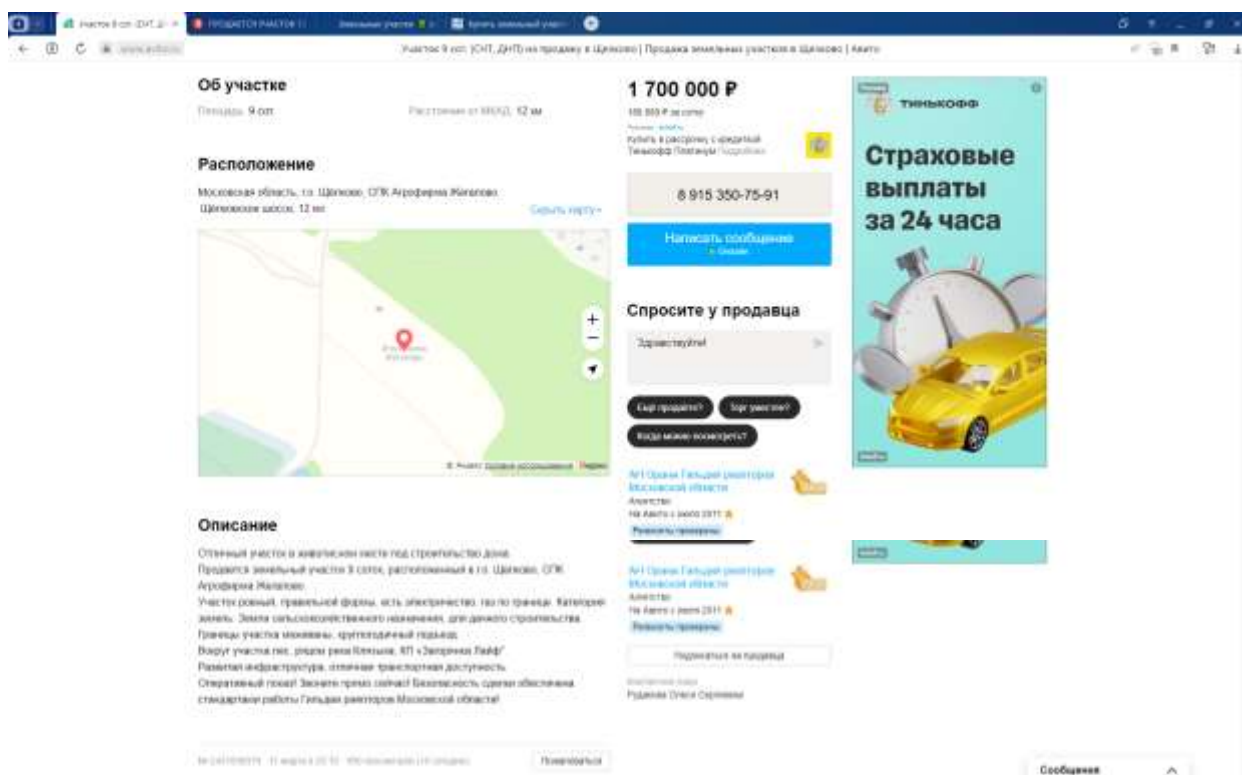
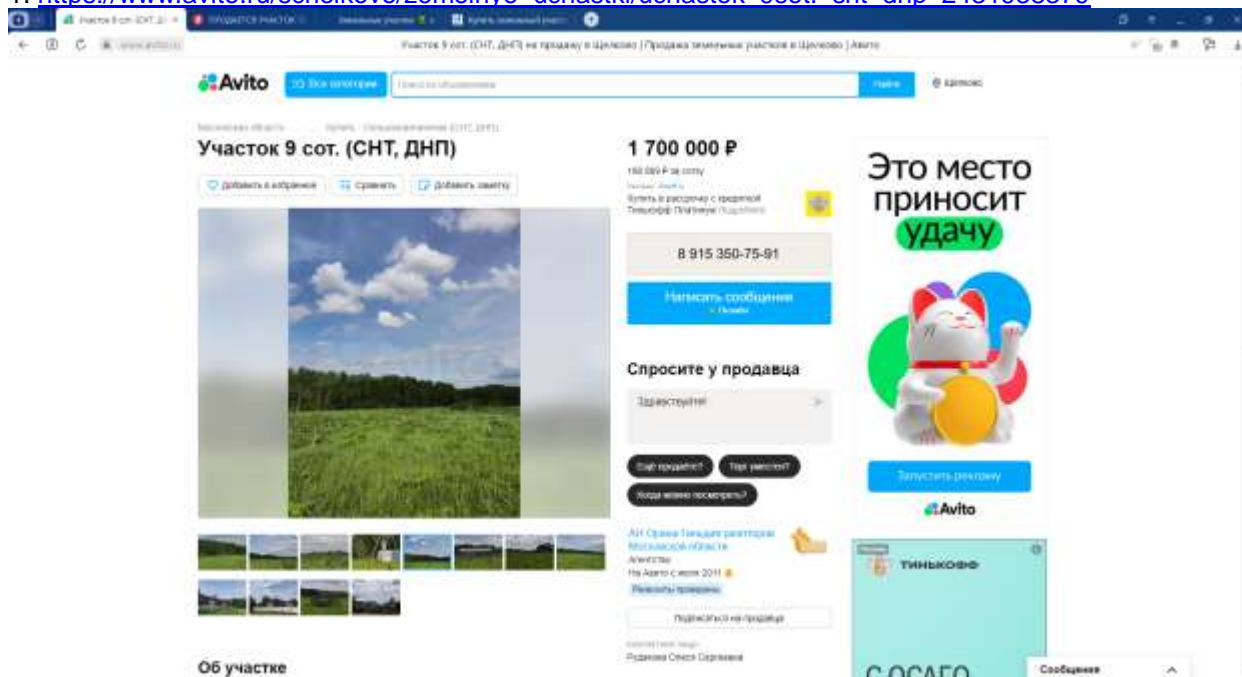
Местоположение: Московская область, Щелковский район, вблизи д.р. Серово, т.п. Щелково

Для информации

Формат: PDF

Информация	Видео
Наименование	Объект недвижимости
Наименование	Земельный участок
Наименование	50.14.0040118.1106
Наименование	50.14.0040118
Наименование	Московская область, Щелковский район, вблизи д.р. Серово, т.п. Щелково, СНТ "Жуковское", участок №106
Наименование	1 039 кв. м
Наименование	Участок
Наименование	Земельный участок
Наименование	Для информации
Наименование	-
Наименование	1 573 335,80 руб.
Наименование	05.01.2018
Наименование	-
Наименование	09.03.2022
Наименование	05.01.2022

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

Участок 14,8 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Москва и Московская область Щелково, Щелковский район (ИЖС)

Участок 14,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 800 000 Р

324 324 Р за сотку
или приблизительная стоимость

Чистый земельный участок

Участок в расщелине с соседней Тинькофф Платформа (ИЖС)

8 958 463-39-48

Написать сообщение
Станет в онлайн-чат

Спросите у продавца

Задать вопрос

Еще вопросы?

Еще вопросы?

Еще вопросы?

Александр
Чистый земельный участок
На Авито с сентября 2019

12 объявлений на продажу

Подписаться на продавца

Альфа Банк
Интернет-эквайринг с выгодой до 40%

40

Открыть счёт

ТИНЬКОФФ

С КАСКО

Сообщения

Об участке


Площадь: 14,8 сот.

Расстояние от МКАД: 13 км

Участок 14,8 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, д. Большая Жеребиды
Щелковский район, 13 км



Описание

Предлагается 2 смежных земельных участка площадью 14,79 (12 и 2,79) соток в новом поселке по адресу: Московская область, Щелковский район, сельское поселение Маринкино-Островское, д. Большая Жеребиды. Одно из наиболее перспективных мест в Щелковском районе: вблизи находится Маринкино-Островское, хорошая транспортная инфраструктура, в наличии магазины и торговые центры. Вокруг поселка вывозной лес. Место тихое. Большая часть выделена в поселке застроенная статусными, высокого уровня домами. Участок неправильной трапециевидной формы, Улицы 2,4 гектара, не уступая, вблизи небольшой пруд. Назначение земель: для ведения личного подсобного хозяйства. Вдоль участка проходит газовая труба. Электропроводка подведенная, выделенная мощность 15 кВт. Обременений нет. Кадастровые номера 50:14:0040341:54 и 50:14:0040341:520 2,79 кв. м. Земля населенных пунктов. Разрешено использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

4 800 000 Р

324 324 Р за сотку
или приблизительная стоимость

Чистый земельный участок

Участок в расщелине с соседней Тинькофф Платформа (ИЖС)

8 958 463-39-48

Написать сообщение
Станет в онлайн-чат

Спросите у продавца

Задать вопрос

Еще вопросы?

Еще вопросы?

Еще вопросы?

Александр
Чистый земельный участок
На Авито с сентября 2019

12 объявлений на продажу

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

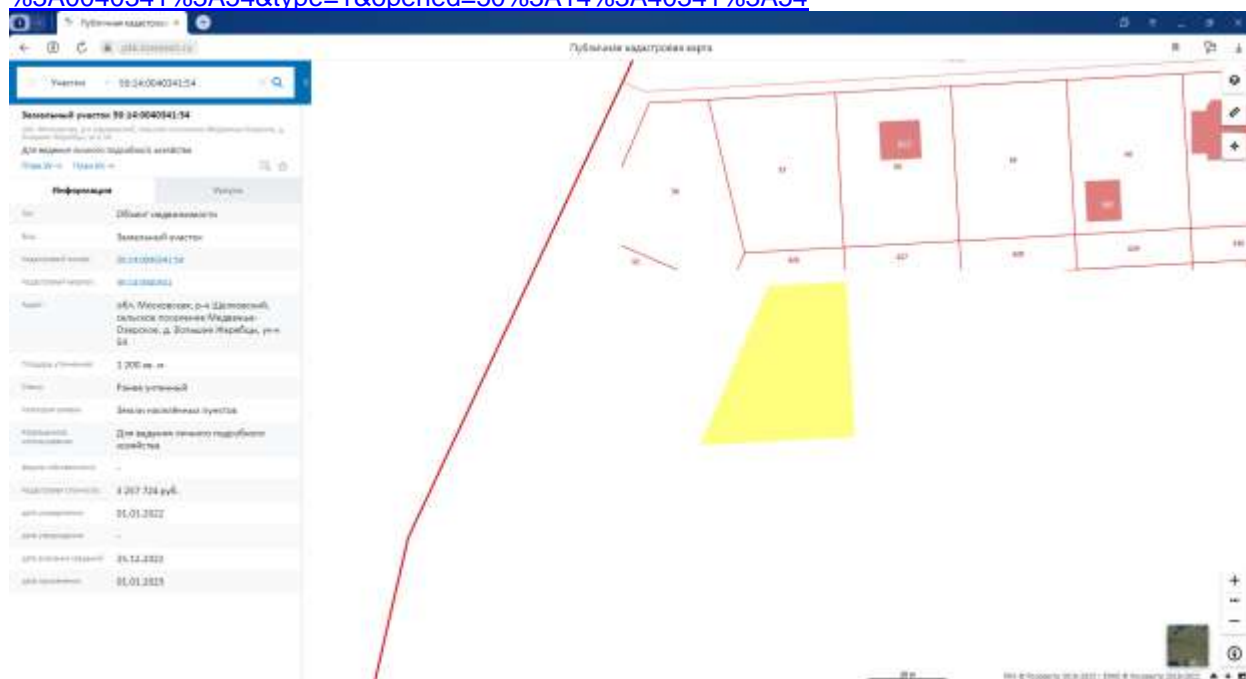
Направление на ремонт за 2 дня

Сообщения

Ав: 2811123517 14 февраля в 15:01. Для просмотра и публикации

Поправить

<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

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Московская область, г. Щелково, СНТ «ДНП»

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



1 800 000 ₽
280 000 ₽ за сотку
или приобрести с рассрочкой

8 967 559-56-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Доброе утро!


Скиньте фото? | Тип участка? | Какими документами?

Сигней
Агентство
На Avito с мая 2017

12 опубликованных объявлений

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Заказать рекламу

ТИНЬКОФФ

Продукты Тинькофф для автолюбителей

Сообщения


Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Расположение

Московская область, г. Щелково, СНТ «Агрофирма Железнодорожников»

ОДНПовская дачная, 12 км

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок 9 соток, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Щелково, СНТ «Агрофирма Железнодорожников». Кадастровый номер 50/14/0040118/06.

Земельный участок продается без строений.

Рядом с участком построены железные козловы, есть возможность проехать 180.

Расстояние от МКАД 15 км, удобный транспортное сообщение.

Один взрослый собственник, документы готовы к сдаче!

14 2587950773 | 21 фото | 10 000 ₽ | 100 000 ₽ | 10 000 ₽

Помогите

1 800 000 ₽
280 000 ₽ за сотку
или приобрести с рассрочкой

8 967 559-56-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Доброе утро!

Скиньте фото? | Тип участка? | Какими документами?

Сигней
Агентство
На Avito с мая 2017

12 опубликованных объявлений

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

Продукты Тинькофф для автолюбителей

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.888428574291446,37.96666604255295/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040118%3A96&type=1&opened=50%3A14%3A0118%3A96>



4. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2362904645

Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково (Авито)

2 600 000 Р
229 500 Р за сотку
Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Финансы | Подтвердить

8 915 142-99-64
Написать сообщение

Спросите у продавца
Давестуин

Скуп продать? Скуп уместит? Куда можно кооператив?

Евгений Владимирович
Частное лицо
На Авито с декабря 2016
Действительно проверен

11 обычных пользователей
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

С КАСКО

Сообщения

Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково (Авито)

2 600 000 Р
229 500 Р за сотку
Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Финансы | Подтвердить

8 915 142-99-64
Написать сообщение

Спросите у продавца
Давестуин

Скуп продать? Скуп уместит? Куда можно кооператив?

Евгений Владимирович
Частное лицо
На Авито с декабря 2016
Действительно проверен

11 обычных пользователей
Подписаться на продавца

С КАСКО в Тинькофф Страховании

Оформить

Об участке
Площадь: 8 сот. Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение
Московская область, г.о. Щелково, территория садового некоммерческого товарищества Миражики-Озера (Щелковское шоссе, 12 км)

Описание
Продан земельный участок сухой ровный площадью 16 кв.м по границе. Собственник возмужал. Занят для постройки загородного дома. Строительство на земельном участке предназначено для "водоной садоводства" жилого дома размером не более 10х12 м. Удостоверен при условии соблюдения правил застройки и землепользования, а так же строительных норм.

Участок 8 сот. (8063) на продажу в ЦДЗС (Автомат) | Продажа земельных участков в ЦДЗС (Автомат)

ЦДЗС (Автомат) 12 сот

2 600 000 Р
828 000 Р за сотку

8 915 142-99-64

Написать сообщение
Свяжитесь с владельцем

Спросите у продавца

Дарственная

Был продан? Был утерян?

Куда можно обратиться?

Евгений Владимирович
написал: 10.06.2024
На Авто с 10.06.2024
[Проверить]

11 отзывов покупателей

Подписаться на продавца

Оформить

Связаться

Описание

Продам земельный участок с/х районный электричество 15 на т/п границе. Собственник возмужал. Земельный участок для постройки загородного дома. Строительство на земельном участке предназначено для "личного использования" жилого дома. Разрешено не требует подачи уведомления при условии соблюдения правил застройки и землепользования, а также строительных норм.

Построенному жилому дому можно присвоить почтовый адрес и можно прописаться в этом доме.

Коммунальные услуги

- электричество - прямые договоры с ОАО "Россети Московский регион", столбы ЭОЛ установлены.

Похожие объявления: 34 фото и 1235 4823 просмотров 110 отзывов

Помогите

5. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_2866603516


Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Avito Все категории Поиск по категориям

Московская область · Щелковское сельское поселение (СНТ, ДНП)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Детально в избранном Сравнить Добавить заветку



2 500 000 Р
312 500 Р за сотку
Новый объект
Вуль в раскраску с креативной
Тинькофф Пластиком (Тинькофф)

8 983 660-47-83

Евгений
Частный риелтор
На Avito с декабря 2014

Подписаться на продажи

Суббота!
Тинькофф
ДЕНЬ СЕРЬЕЗНОГО ПОДЪЕМА
ТЫ – МОЯ ЖИЗНЬ
КАЖДЫЙ ДЕНЬ 18:00

ТИНЬКОФФ
Направление
на ремонт
за 2 дня

Сообщения


Об участке
Площадь: 8 сот
Расстояние от МКАД: 12 км

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Avito Все категории Поиск по категориям

Московская область, г. Щелково, территория Придворная
Щелковское шоссе, 12 км

Расположение



Скрыть карту

2 500 000 Р
312 500 Р за сотку
Новый объект
Вуль в раскраску с креативной
Тинькофф Пластиком (Тинькофф)

8 983 660-47-83

Евгений
Частный риелтор
На Avito с декабря 2014

Подписаться на продажи

ТИНЬКОФФ
Направление
на ремонт
за 2 дня

Описание
Кадастровый номер 50:14:0040306 660
Вид использования: видение садоводства
Ровной формы участок, без строений, чистый
Участок расположен в живописном лесном массиве из участка есть деревья
Строительство разрешено, все документы для получения уведомления о начале
строительства имеются, разрешение займет 7 дней
Участок в немом коттеджном поселке без управляющей компании, но с/п
Коммуникации по границе, подключение к электросети за месяц, вода скважина
индивидуальной скважины. Покупка напрямую от собственника

36 фотографий в 13/30 · 145 комментариев · 43 просмотра

Пополнить

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86313220088133,38.010729021658825/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040326%3A660&type=1&opened=50%3A14%3A0040326%3A660>



6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot. izhs_1830247232


Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Avito 100% гарантия

Москва и Московская область | Щелково | Поселение (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

[добавить в избранное](#)
[сравнить](#)
[добавить закладки](#)



3 900 000 Р
320 000 Р за сотку
или [предложить свою цену](#)

Почему выгодно:
Вульга в раскраску с кредитной Тинькофф. Покупка в Щелково.

8 958 467-18-42

[Написать сообщение](#)
(Платит за исходящее письмо)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще вопросы?](#)
[Еще вопросы?](#)
[Моя оценка](#)

Сметайте
Частная продажа
на Авито с июля 2019

[3 объявления по запросу](#)
[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 12 сот. | Расстояние от МКАД: 14 км

Альфа Банк
Открыть счёт

Тинькофф
Продукты Тинькофф для автолюбителей


Сообщения

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Avito 100% гарантия

Москва и Московская область | Щелково, д. Большая Жаровка, 2-й микрорайон | Щелковский район, 14 км

Расположение



3 900 000 Р
320 000 Р за сотку
или [предложить свою цену](#)

Почему выгодно:
Вульга в раскраску с кредитной Тинькофф. Покупка в Щелково.

8 958 467-18-42

[Написать сообщение](#)
(Платит за исходящее письмо)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще вопросы?](#)
[Еще вопросы?](#)
[Моя оценка](#)

Сметайте
Частная продажа
на Авито с июля 2019

[3 объявления по запросу](#)
[Подписаться на продавца](#)

Описание

Земля категория ЛПХ в СНТ.
Вы строите, и платите за землю через сайт, чтобы вам снижали тариф на дачной территории.

Можно написать заявление в органы власти в ИЖС, только в год надо платить, будет больше, но ИЖС это уже другие деньги и налоги.

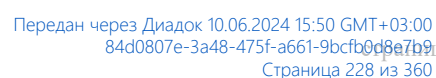
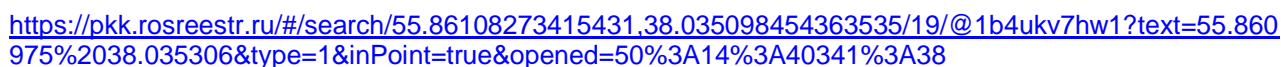
Проекты, постройка жилого дома или можно как ЛПХ и вложить деньги в дачу, и проживание там идет за счет государства до участка.

Только в СНТ. Если территория может быть официально оформлена и быть с охраной, чтобы не заходили жёны и семьи, рядом с вашим забором не поставят ничего без вашего ведома в отличие от ИЖС.

Участок 12 соток.
Расположен по второй линии.

Тинькофф
Автокредит, КАСКО, карта с бонусами
Оформить

Сообщения



7. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2860151750

Участок 9 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково (Авито)

Этажи Москва 118 АВИТО 5 октября 2018

Московская область, Щелковский уезд, Щелково (Поселковый ИЖС)

Участок 9 сот. (ИЖС)

3 000 000 Р
3 400 000 Р
300 300 Р за сотку

8 812 071-47-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Дарственный

Есть продажа? Есть участок? Куда можно поехать?

Щелковская область, Щелковский уезд, Щелково (Поселковый ИЖС)

Куплю в распродажу с кредитом

Телефон: 8 812 071-47-20

На Авто с октября 2018

Капсула нео для каждого — своя

Участок 9 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково (Авито)

Об участке

Площадь: 9 сот. Расстояние: 99(А/Д), 12 км

Расположение

Московская область, г. Щелково д. Водное, территория ИЖС, Песчаная Поляна, Щелковское шоссе, 12 км

Смотреть карту

3 000 000 Р
3 400 000 Р
300 300 Р за сотку

8 812 071-47-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Дарственный

Есть продажа? Есть участок? Куда можно поехать?

Щелковская область, Щелковский уезд, Щелково (Поселковый ИЖС)

Куплю в распродажу с кредитом

Телефон: 8 812 071-47-20

На Авто с октября 2018

Онлайн-курс по программированию за 0 Р

Описание

Участок для Дома Вашей Мечты!

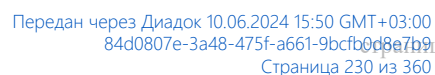
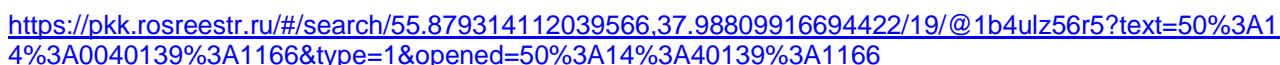
- Уникальная элитная ставка для строительства дома, только от Этажи! - от 2% годовых
- Надземный подземный по строительству дома из высококачественных материалов
- Возможность добавления в тело кредита стоимость самого участка
- Богатейшее сопровождение сделки, подбор участка и предоставление вам интереса - все это, если строите с нами
- Прочие моменты привлекательности, о которых тоже расскажем по телефону

Щелковская область, Щелковский уезд, Щелково (Поселковый ИЖС)

Куплю в распродажу с кредитом

Телефон: 8 812 071-47-20

На Авто с октября 2018



8. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot._izhs_2341024154

Avito

Участок 10,4 сот. (ИЖС)

3 600 000 Р

340 154 Р за соту или предложение своей цены

Вулет в расчётах с кредитной Тинькофф-Платформа (Тинькофф)

8 930 065-55-77

Написать сообщение

Спросите у продавца:

Здравствуй!

Ещё почитать? Ещё написать? Куда мне написать?

Пользователь: Чистое поле На Авито с июня 2011

2 объявления пользователем

Подключиться на продажу

Это место приносит удачу

Направление на ремонт за 2 дня

Сообщения

Avito

Участок 10,4 сот. (ИЖС)

3 600 000 Р

340 154 Р за соту или предложение своей цены

Вулет в расчётах с кредитной Тинькофф-Платформа (Тинькофф)

8 930 065-55-77

Написать сообщение

Спросите у продавца:

Здравствуй!

Ещё почитать? Ещё написать? Куда мне написать?

Пользователь: Чистое поле На Авито с июня 2011

2 объявления пользователем

Подключиться на продажу

С КАСКО в Тинькофф Страховании

Оформить

Сообщения

Об участке

Площадь: 10,4 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

Расположение

Московская область, г.о. Щёлковский д. Серово, СНТ "Железнодорожник"

Щёлковский район, 35-Щёлковский шоссе, 11 км

Скачать карту

Описание

В собственности

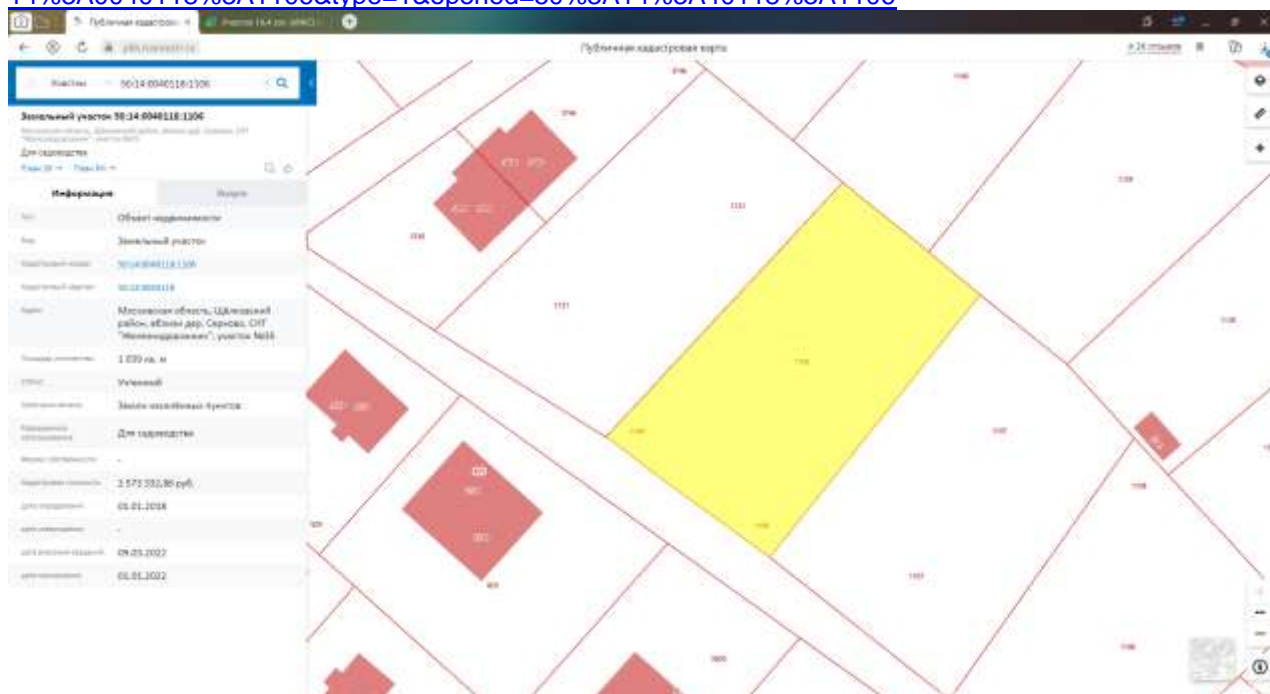
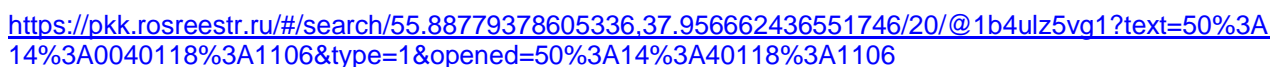
Продается земельный участок в СНТ "Железнодорожник" близ д.п. Серово, г.о. Щёлковский

Кадастровый номер: 50:04:0041118:1100

Площадь - 10,4 соток, форма прямоугольная 64,25х12 м

Категория использования: для размещения объектов (для садоводства)

Минимально и максимум транзит выделены. Разрешено строить дом и прилегающие (г.о. Щёлковский)



9. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210

Avito 30 Все категории Поиск по объявлениям

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)

2 820 000 Р

371 063 Р за соту или 48 166 000 руб за соту

Почта: mail@...
Вулицы в радиусе 5 км: Тимирязевская, Плехановская

8 958 462-35-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще варианты? Еще варианты? Хотите сэкономить?

Александр (Саратов)
Число изд: На Avito с сентября 2016

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Записаться на просмотр

Продукты Тинькофф для автолюбителей

Сообщения

Avito 30 Все категории Поиск по объявлениям

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)

2 820 000 Р

371 063 Р за соту или 48 166 000 руб за соту

Почта: mail@...
Вулицы в радиусе 5 км: Тимирязевская, Плехановская

8 958 462-35-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще варианты? Еще варианты? Хотите сэкономить?

Александр (Саратов)
Число изд: На Avito с сентября 2016

Подписаться на продавца

Продукты Тинькофф для автолюбителей

Сообщения

Об участке

Площадь: 7,6 сот

Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская область, г. Щелково, СНТ Ручьи-2
Щелковское шоссе, 15 км

Скачать карту

Описание

Московская область, городской округ Щелково, СНТ Ручьи-2
Кадастровый номер: 50:14:0040133 3177
Площадь участка может быть увеличена вдвое или втрое
Участок опорожни, имеет всевозможные дорожки подъезд
На участке - плодовые деревья, строения нет
Расположение: 12 км от МКАД по Щелковскому шоссе до Нового города, далее налево 3 км по асфальту
СНТ Ручьи-2 расположен в охранной зоне Набережно-Косоговского парка "Поселение остров"
с прямым выходом на опушку парка. СНТ имеет дорожки улицы и бульвары

Участок 7,6 сот. ЗОН ДНТ на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

2 820 000 Р
371 083 ₽ за сотку
или **предложить свою цену**
Почему выгодно
Купить в рассрочку с кредитом
Тинькофф Потребительский кредит

8 958 462-35-94

Написать сообщение

Описание
Московская область, городской округ Щелково, ТОН Руины-2.
Кадастровый номер 50:14:0040130/3177
Площадь участка может быть увеличена вдвое или втрое.
Участок огорожен, имеет асфальтированный въезд со стороны.
На участке - плодовые деревья, строений нет.
Расположение: 12 км от МКАД по Щелковскому шоссе до Нового города, далее налево 3 км по асфальту.
ТОН Руины-2 расположен в охранной зоне Национального парка "Поселение" с прямым выходом на опушку парка. ТОН имеет широкий участок и большие общественные территории. Все участки в ТОН по 12 или 15 соток. Выход в ТОН через автомобильные ворота под видеонаблюдением.
ТОН электрифицирован, планировка ТОН будет выполнена в 2023 году.
Рядом с участком планируется строительство.
Надлежащее место для рыбалки и охоты.
В 3 км от участка, в Новом городе, имеются детский сад, школа, поликлиника, дом культуры, стадион.

Спросите у продавца:
Здравствуйте!
Есть ли документы?
Есть ли ипотека?
Можно ли взять ипотеку?

Александр (Сидоров)
Число лет: на Авито с сентября 2016

Написать сообщение

60 000 000 ₽ в 4 часа в 00:00 2023 просмотров и 10 сообщений

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158228.37.95768419671427/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040130%3A3177&type=1&opened=50%3A14%3A0040130%3A3177>

Публичная кадастровая карта

Участок: 50:14:0040130/3177


Земельный участок 50:14:0040130/3177
Поселение: Руины-2, Московская область, городской округ Щелково, ЗОН ДНТ
Участок: 7,6 сот. ДНТ с кадастровым номером 50:14:0040130/3177

Информация	Участок
Вид	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0040130/3177
Кадастровый номер	50:14:0040130
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Щелково, тпс ЗОН "Руины-2"
Площадь участка	760 кв. м
Содержимое	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0040130/3177
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	3 725 846,86 руб.
Дата кадастровой оценки	01.01.2022
Дата кадастровой оценки	01.01.2022
Дата кадастровой оценки	01.01.2022

[illegible]

Расположение

Московская область, г. Щелково д. Серовое, СНТ
Жилое строение
Щелковский шоссе, 11 км



Описание

Продается земельный участок площадью 8,5 соток под строительство дома. В непосредственной близости от заповедника Песчаный остров, на расстоянии от Москвы до МКАД 17 км. Подъезд возможен как со стороны Ярославского, так и Щелковского шоссе. В 2002 году планировалось расширение Щелковского шоссе. Удобная транспортная доступность (недалеко автобусная остановка, жд платформа "Загоринский"). Участок прямоугольной формы, в собственности более 8 лет официально. Участок кодовый, с трех сторонборы соседей, так что менее участка соседних дорог нет и мало кто сможет ходить на участок. Конкретизация электрообеспечения - 4 кВт, в ближайшее время планируется прокладка газопровода по трассе участка, без всякого геодезического контроля все по тарифу. До РЖД станции Загоринская - 5 км, до т. Королёв — 7 км, т. Щелково — 2 км, курсирует автобус. В удаленной местности с легкими глинистыми почвами, н.а. Севером 6,5 м.

2 700 000 ₽

517 047 ₽ за сотку или 2700000 / 8,5 сотки

Платить онлайн

Безопасная сделка под бонус %

8 903 238-45-21

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Так же можно?

Ваше имя:

На какой срок?

то обычный пользователь

Подтвердите на кредитку

ТИНЬКОФФ

СО ОАГО
в Тинькофф
Страховании

Оформить

Участок 6.5 сот. (ИЖС) на продажу в Загорском | Продажа земельного участка в Загорском | Авто

2 700 000 Р
817 847 Р за сотку
или [скачайте файл excel](#)
Наличие ипотеки —
Возможна ипотека под 6,5 %
(подробнее)

8 903 238-45-21

Написать, сообщим
→ Телу

Спросите у продавца

Здравствуйте

Сколько соток? → Как участок? → Какую землю можно купить?

УЗ/УЛ/УА
Наличие ипот: На Авто с октября 2019

10 обычных показаний

Подписаться на показы

Описание

Продается земельный участок площадью 6,5 соток под строительство дома. В непосредственной близости от заповедника Лосиный остров, не далеко от Москвы — от КАМАЗа 17 км. Подъезд возможен как со стороны Ярославского, так и Щелковского шоссе. В 2022 году планируется расширение Щелковского шоссе. Удобная транспортная доступность (удалено от автобусной остановки, есть телефонная "Загорская"). Участок прямоугольной формы, в собственности более 8 лет, официально зарегистрирован. — 7,12 соток, реально 6,5 (можно в дальнейшем доформировать официально). Участок возвышен, с трех сторон заборы соседей, так что вид на участок с другой стороны нет и мало кто сможет пройти на него. Можно устроить мини-трансформер 5 кВт, в ближайшее время планируется подвоз газа по территории участка, без единой государственной комиссии все по тарифу. До ЖД станции Загорская — 5 км, до г. Королева — 7 км, г. Щелково — 2 км, курсирует автобус. В шаговой доступности супермаркеты, продукты, в д. Серово 0,5 км автобус, детский сад, остановка общественного транспорта до г. Щелково, есть выход к пригородному вокзалу, пустой лес вокруг, небольшое расстояние до парка г. Щелково, Мадонский парк и Лосиного парка. Категория земель — земли населенных пунктов. С постоянной пропиской. Участок в собственности, один взрослый собственник, обременения отсутствуют. Документы готовы к сделке. Рядом лес и озеро. Участок правильной формы, прилегает к кварталу, ровный. Адрес (вместо координат) объекта: Московская область, Щелковский район, village д.п. Серово, СНТ "Железнодорожник", кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040118:1209. Судопроцесс обременения (обременения) право не зарегистрировано. Торг есть. Для фото по запросу. Агентства просьба не беспокоить. Все дополнительные вопросы по телефону.

на 2020-2021: 12,4 млрд руб. 10-11 млрд руб. 10-11 млрд руб.

ТОВАРИЩЕСТВО

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8871658720306.37.957984234331406/17/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040118%3A1109&type=1&opened=50%3A14%3A0118%3A1109>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:14:0040118:1209

Земельный участок 50:14:0040118:1209
Московская область, Щелковский район, village д.п. Серово, СНТ "Железнодорожник", участок №1209

Для объектов: 50:14:0040118:1209

План: 30 м — План: 30 м —

Информация	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0040118:1209
Кадастровый номер	50:14:0040118
Адрес	Московская область, Щелковский район, village д.п. Серово, СНТ "Железнодорожник", участок №1209
Площадь участка	712 кв. м
Участок	Участок
Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	Д/м 1209/2018
Кадастровый номер	1 812 045,2 кв. м
Дата кадастровой	05.01.2018
Дата кадастровой	—
Дата кадастровой	31.05.2022
Дата кадастровой	05.01.2022

[Купить дом](#)
[Купить квартиру](#)
[Купить участок](#)
[Купить гараж](#)
[Купить землю](#)
[Земельный ф.](#)
[Купить бизнес](#)
[Дом в ипотеку](#)
[Ипотека](#)
[Купить в расср.](#)
[В рассрочку](#)

[Купить земельный участок 5,50 сотки, садиков товарищество Нива-1, деревня Оболдино, город Щелково, Московская область, 2 100 000 руб., стоимость 381 818 руб/сотка, в 8,4 км от МКАД...](#)

[Новости](#)
[Популярное](#)

[М](#)
[Купить новостройку](#)
[Москва город](#)
[Найти](#)

[Купить](#)
[Снять](#)
[Популярное](#)
[Новости](#)
[Сравнить](#)
[По карте](#)
[Агентства](#)
[Реклама](#)
[Помощь](#)
[Печать](#)
[О нас](#)
[Вход](#)

[Новости Московской области](#)
[Земельные участки в Подмосковье](#)

Купить земельный участок 5,50 сотки, 2 100 000 руб., стоимость 381 818 руб/сотка, садиков товарищество Нива-1, деревня Оболдино, город Щелково, Московская область, в 8,4 км от МКАД

Жилон Квадрат Shagal

Скидки до 20% на квартиры "10-минутный город", все необходимое в пешей доступности. Единственное свободное место.

Выходная 17.05.2021 10:00. Выбери свой вариант.

+7 (800) 000-81-21

МК Nagatino i-Land. Выгода до 20%!

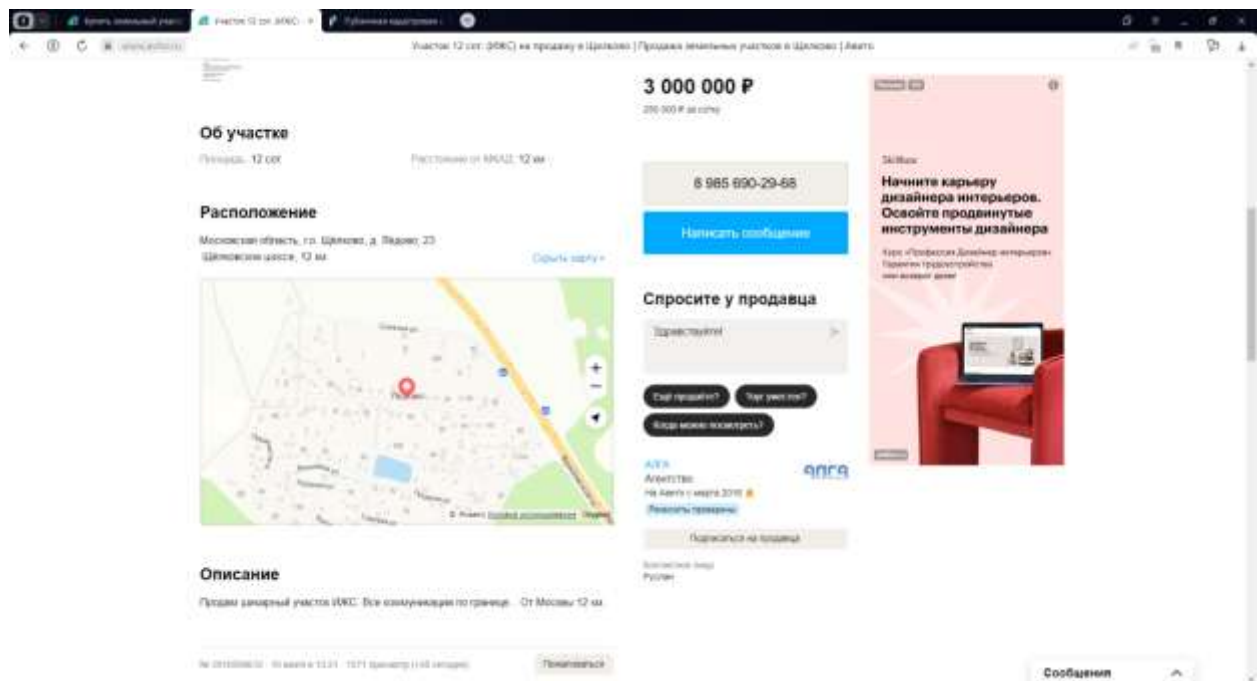
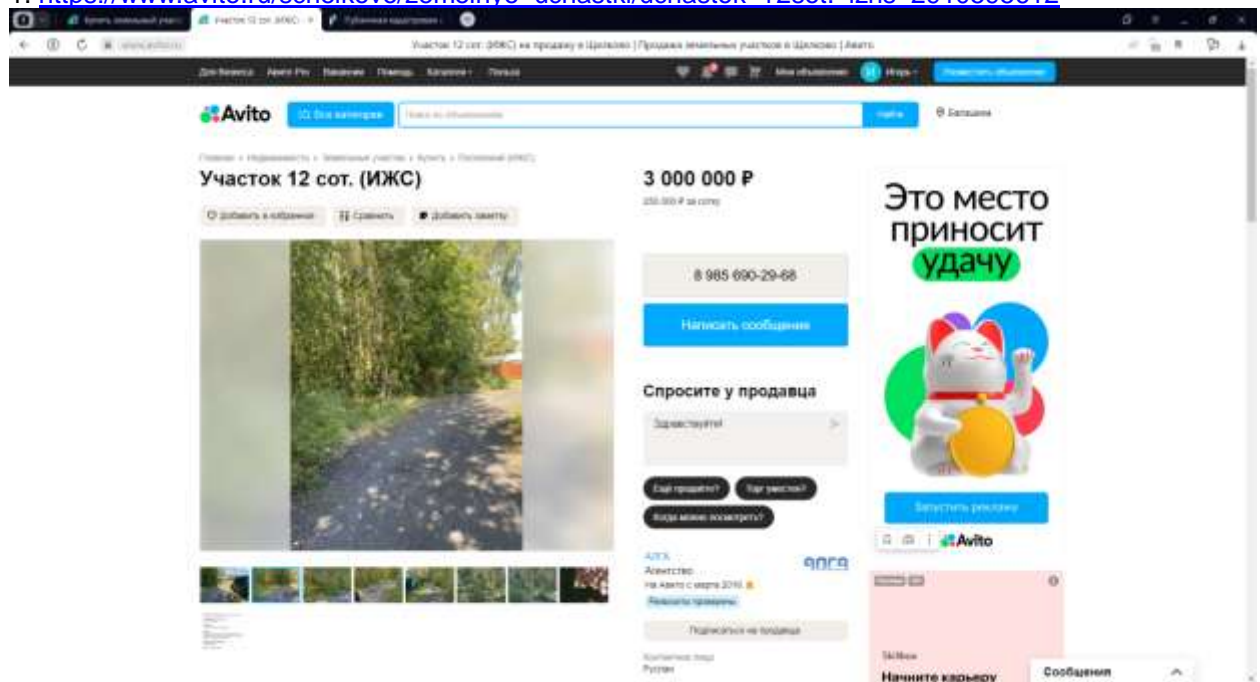
Выгода до 20% на квартиры.

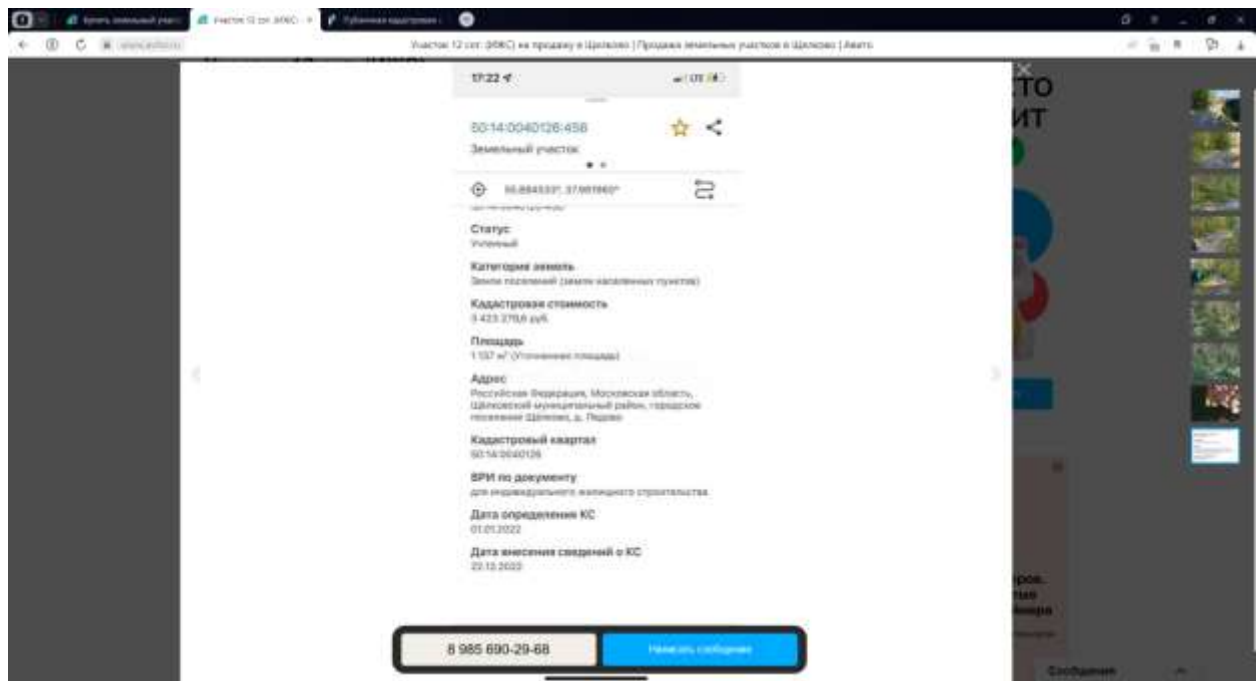
ИЗБРАН

Скидки до 20% на квартиры в новом комплексе. Удобный маршрут в метро. Выгода до 20%.

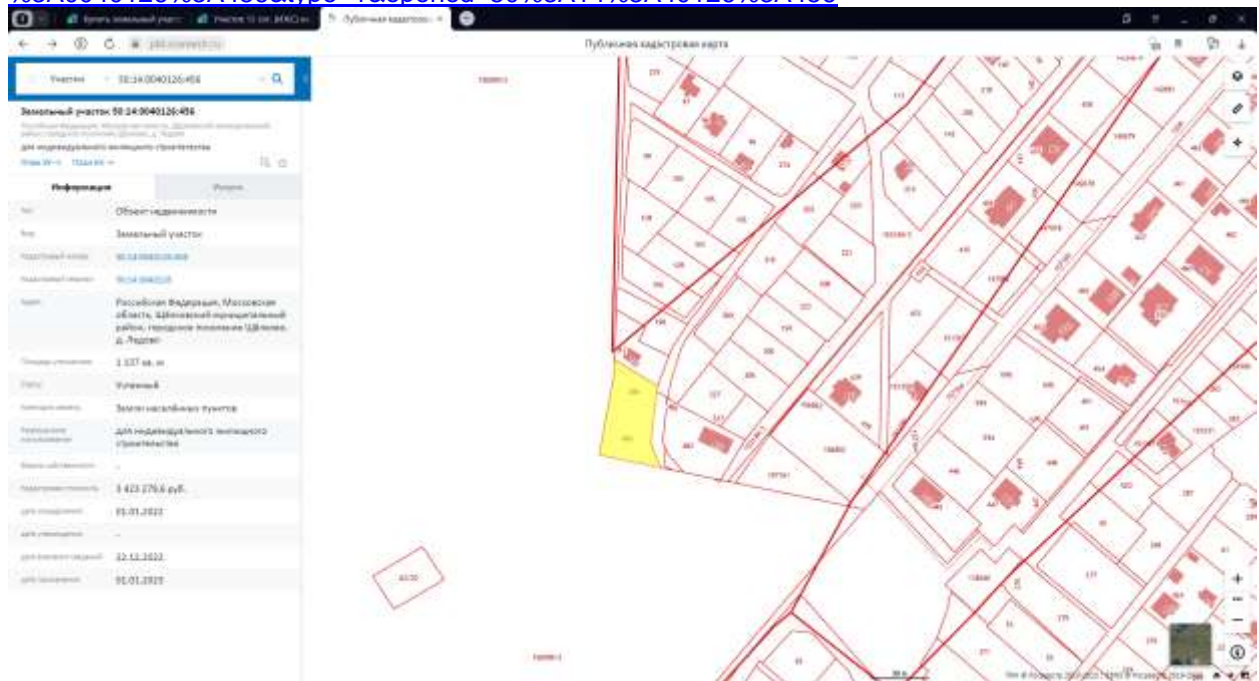
[illegible]

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%3A0126%3A456>



2. https://www.avito.ru/zagoryanskii/zemelnye_uchastki/uchastok_91sot._snt_dnp_2509433443

Участок 9,1 сот. (СНТ, ДНП)

2 900 000 P

8 916 373-67-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Задать вопрос

Сайт продавца Сайт участника

Хотите купить дешевле?

Реальная недвижимость

Агентство на Avito с февраля 2017

Решайте проблемы

Подписаться на подборки

Компьютерная помощь

Пополнение баланса

Сообщения

Участок 9,1 сот. (СНТ, ДНП)

2 900 000 P

8 916 373-67-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Задать вопрос

Сайт продавца Сайт участника

Хотите купить дешевле?

Реальная недвижимость

Агентство на Avito с февраля 2017

Решайте проблемы

Подписаться на подборки

Компьютерная помощь

Пополнение баланса

Сообщения

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0cd8e7b9
Страница 241 из 360

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3195467266

The screenshot displays the Avito website interface for a land plot listing. The main heading is "Участок 6 сот. (ИЖС)" (Plot 6 acres (IJS)). The price is listed as 1 800 000 Р (800 000 Р за соту). A contact number is provided: 8 916 698-56-82. The listing includes a photo of the plot, a map showing its location in Schelkovo, and a description. The description states: "Предается земельный участок крайний у леса, все коммуникации по границе. Водопровод не разведен." (A land plot is offered at the edge of the forest, all communications are at the boundary. Water supply is not laid out). The page also features a sidebar with a "Это место приносит удачу" (This place brings good luck) banner and a "Начните карьеру" (Start your career) banner.

Участок 6 сот. (ИЖС)

1 800 000 Р
800 000 Р за соту

8 916 698-56-82

Карты/проект/документы
Аккредитован
На Avito с августа 2012
Закрыто 72 объявления
Документы/проект/документы

В объявлении скрыта информация
Подписаться на продавца

Воткнуть знак
Рустам

Закрепить рекламу

Avito

Начните карьеру

Сообщения

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние от МКАД: 12 км.

Расположение

Московская область, с/о Щелково; д. Ядовое
Щелковское шоссе, 12 км

Ссылка на карту

Описание

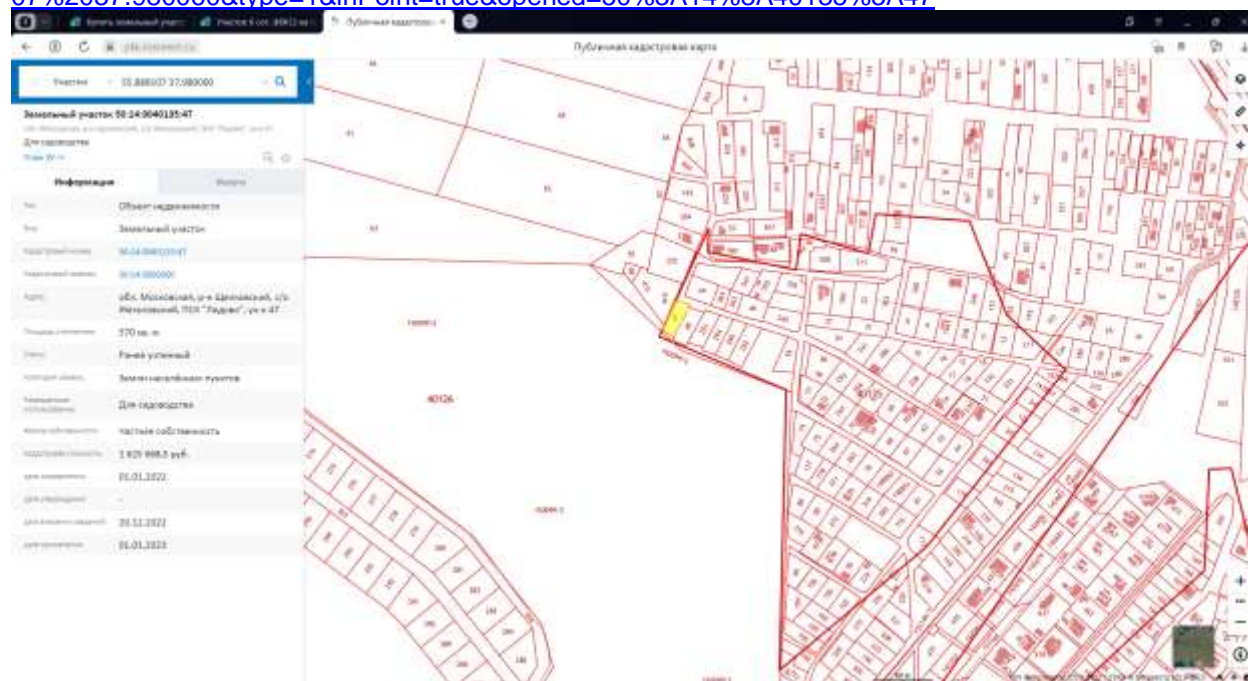
Предается земельный участок крайний у леса, все коммуникации по границе. Водопровод не разведен.

№: 3195467266 - 7 июля в 15:54 - 438 просмотров (+23 скрытых)

Посмотреть

Сообщения

<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

Участок 8,5 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Avito

2 650 000 Р
811 755 Р за соту
или [расчитать цену](#)

8 985 600-13-89

Написать сообщение
(отправит за вас Avito)

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще продать? Еще узнать? Вводите текст сообщения?

Человек
Avito12345
на Avito с апреля 2014
[Детально проверить](#)

27 опубликованных объявлений

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить уклонку


Avito

Начните карьеру Сообщения

Об участке

Площадь: 8,5 сот

Назначение: ИЖС



Участок 8,5 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Avito

2 650 000 Р
811 755 Р за соту
или [расчитать цену](#)

8 985 600-13-89

Написать сообщение
(отправит за вас Avito)

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще продать? Еще узнать? Вводите текст сообщения?

Человек
Avito12345
на Avito с апреля 2014
[Детально проверить](#)

27 опубликованных объявлений

Подписаться на продавца

Начните карьеру дизайнера интерьеров. Освойте продвинутые инструменты дизайнера

Карта «Профессия Дизайнер-интерьер»
Получите продвинутое
знание дизайна


Об участке

Площадь: 8,5 сот

Назначение: ИЖС

Расположение


Московская область, г.о. Щелковский, д. Серово, СНТ
Жилое подмосковье
Щелковский класс, 11 км



Описание

Предлагается ровный, правильной прямоугольной формы земельный участок 8,5 сот. с пакетом документов 7-12, ИЖС, под застройку дома, без ограничений. Категория земель: Земли населенных пунктов. СНТ «Жуковское» Простота, подходит для круглогодичного проживания. В шаговой доступности (10-15 минут пешком) магазины, автобусная остановка, детский сад, школа Серовская школа, церковь, озеро и т.д. В непосредственной близости заповедник Лосиный остров. До МКАД 16 км, как по Ярославскому так и по Щелковскому шоссе - одинаково. Место экологически чистое и очень живописное. До станции Загорянская минут 15 на

Участок 8.5 сот. (ИОС) на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Авито



2 650 000 Р
81х150 м на сотку
или среднее значение

8 985 600-13-89

Написать сообщение
(отправит 10 сообщений)

Спросите у продавца

Спросить

Как продать? Тип участка? Какую сумму вы хотите?

Частота
Агентство
на сайте с апреля 2014
Дополнительно

27 опубликованных объявлений

Подписаться на продавца

Вот так можно продать
Бизнес

№ 220827550 - создано 14.05.2024 - 340+ просмотров (10 сообщений) [Посмотреть](#)

Описание

Продается ровный, правильной прямоугольной формы земельный участок 8,5 соток (по документам 7 (2) ИОС) под застройку дома, без насаждений. Категория земель: Земли населенных пунктов. СНТ «Железнодорожные Прогности», подходит для круглогодичного проживания. В близкой доступности (10-15 минут пешком) магазины, автобусные остановки, детский сад, школа Сергиевская школа, детский сад, озеро в т.д. В непосредственной близости находится Песчаный остров. До МКАД 10 км, как по Ярославскому так и по Щелковскому шоссе - одинаково. Место экологически чистое и очень живописное. До станции Загорская минут 15 на автобусе. От Загорской до Москвы 35-40 минут на электричке. Электричка приходит на Ярославский вокзал у станции метро Боровицкая. Участок нами не обременен, долгов нет. Расположен в тихом, сая всего 4 участка, соответственно никто вас не будет проводить дача. Сюда живут поставка. Коммунальные электричество приходит по границе участка, водопровод 180, канализация - нет. Со трех сторон огорожен забором. Участок в собственности более 9 лет, ранее продали, не кадастровый учёт. Дополнительное фото по запросу. Реальный Торг! Помощь в продаже и услуги риэлтера не интересуют, просьба не писать.

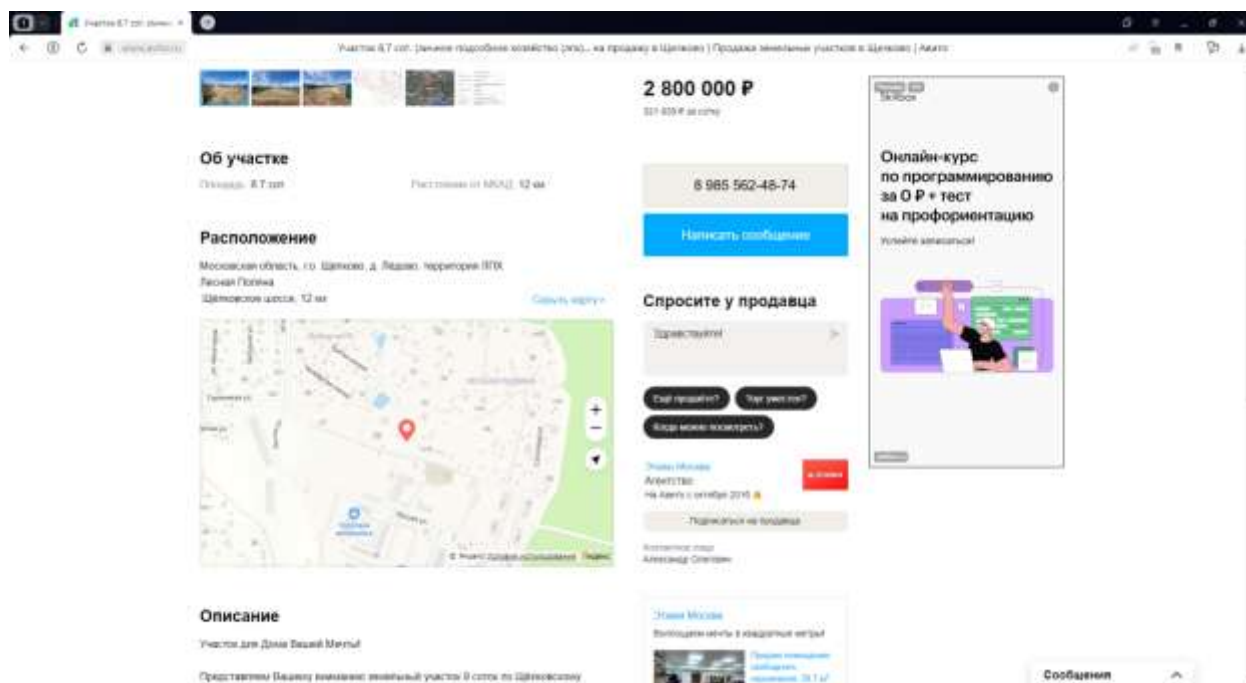
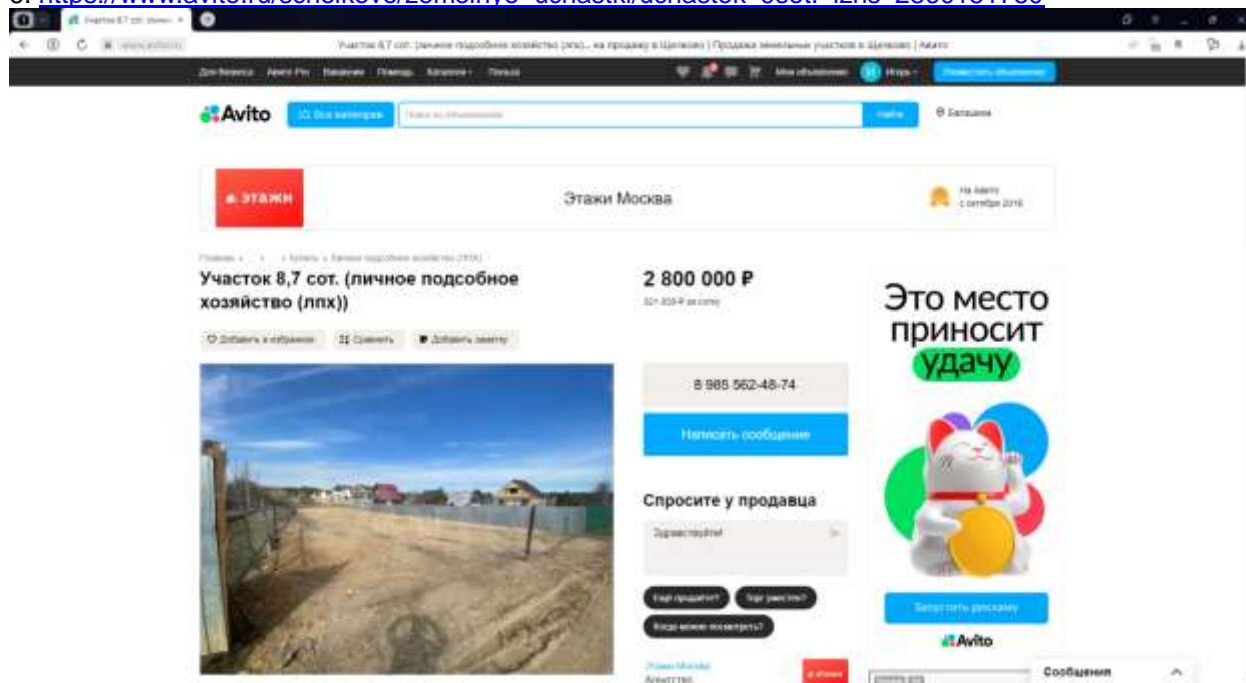
Сообщения

[illegible]

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9
Страница 246 из 360

<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

Участок 6,7 сот. (личное подсобное хозяйство (ЛПХ)) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Лично

2 800 000 Р
324 859 Р за сотку

Описание
Участок для Дома Бесий Мечты

Представляем Вашему вниманию земельный участок 6 соток на Щелковскому направлению в деревне Пидово.
Категория земель ЛПХ, участок ровный и открытый.

В доступности продуктовый магазин.
Быстрый выезд на Щелковское шоссе. До МКАД 13 км., можно добраться за 20 минут на авто.

- Компания "Этажи" для покупателей предоставляет ГАРАНТИРОВАНЫЙ СЕРТИФИКАТ чистоты и безопасности сделки.
- Более 30 банков ипотечного кредитования.
- Юридическая консультация на всех этапах сделки.

Уникальные предложения, если вы планируете строить дом:

- Исполненная ставка для строительства дома и покупки участка, только от Этажей, от 1% годовых.
- Разнообразие сертифицированных и надежных подрядчиков: каркас, газоблок, кирпич/брус, брус и т.д.
- Безопасное сопровождение сделки и подбор любых участков с представленным видом интереса.
- Кр. поросли и фин. гарантии. Мы не просто продаем, а несем ответственность на каждом этапе!
- Прочие множество преимуществ, о которых готов рассказать по телефону.

Зачеки! Номер в бке: 8857553. Район Щелково городское окру.

8 985 562-48-74

Написать сообщение

Спросите у продавца
Доставка? Да Нет
Видеопроверка? Да Нет

Этажи Москва
Агентство
на рынке с октября 2018

Подписать на продажу

Ваше имя: Андрей
Александр Спирин

Этажи Москва
Возможны встречи в удобные часы

Пример заполнения заявки на продажу, 6,7 сот.

8 985 562-48-74

Написать сообщение

Сообщения

Участок 6,7 сот. (личное подсобное хозяйство (ЛПХ)) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Лично

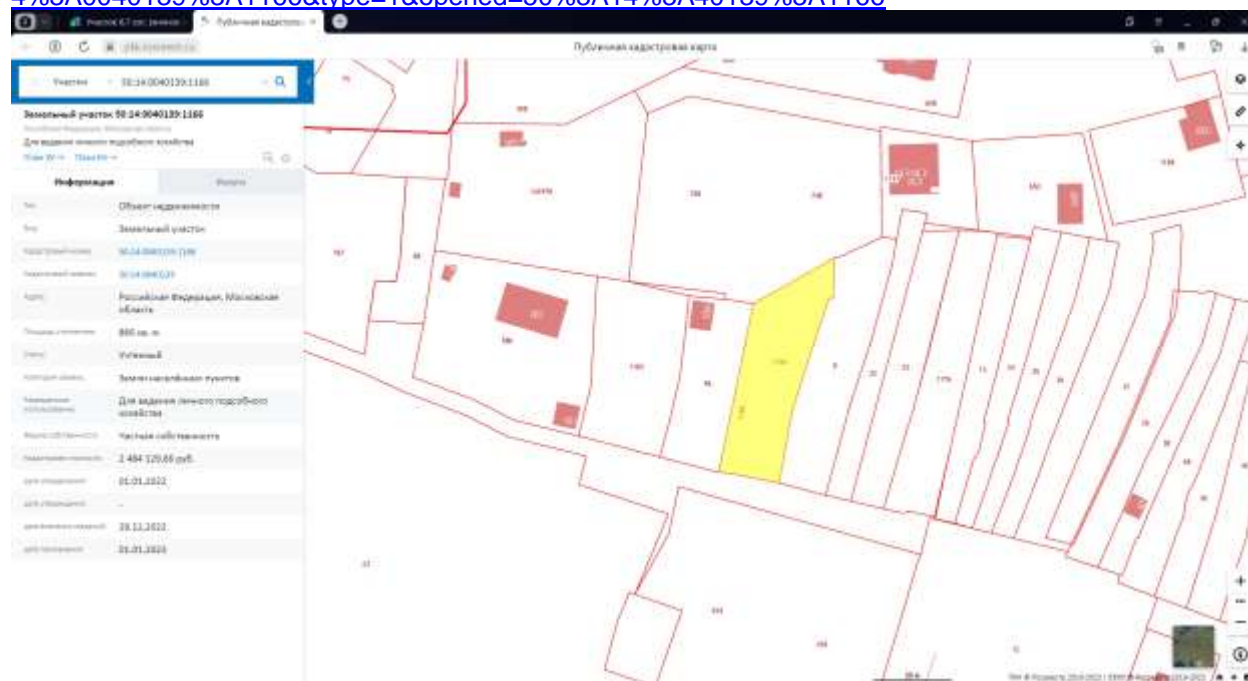
Тип	Объект недвижимости
Рис	Земельный участок
Идентификационный номер	50:01:0080202:008
Идентификационный номер	50:01:0080202
Наим.	Российская Федерация, Московская область
Площадь участка	668 кв. м
Статус	Земельный
История владения	Земля из государственного фонда
Назначение (целевое использование)	Для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ)
Вид собственности	Личная собственность

8 985 562-48-74

Написать сообщение

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.879314112039566,37.98809916694422/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040139%3A1166&type=1&opened=50%3A14%3A0040139%3A1166>



Участок 10,4 сот. (ИЖС) на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Авито

Дом в Загорском | Ремонт | Запчасти | Услуги | Бизнес | Недвижимость | Транспорт

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Участок 10,4 сот. (ИЖС)

3 600 000 Р
348,154 Р за сотку
4000 руб./мес. аренда земли

8 958 712-78-79

Написать сообщение
Свяжитесь с продавцом сейчас

Спросите у продавца

Подписаться

Еще нравится? | Еще нравится? | Еще нравится?
Видео можно посмотреть?

Получить контакты
Частное лицо
на Авито с июля 2014
Экспертный статус - ИЖС и СНТ

3 объявления опубликовано
Подписаться на продавца

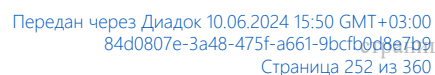
Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Сообщения

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0cd8e7b9
Страница 251 из 360





8. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Avito

2 820 000 Р
371 003 Р за соту
или 371 003 Р за соту

8 996 011-42-90

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Есть ответ? Хотите узнать больше?

Александр Сергеевич
Частное лицо
на Avito с сентября 2016

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Защитите покупку

Начните карьеру дизайнера интерьеров. Освойте профессиональные инструменты дизайнера

Сообщения

Об участке

Площадь: 7,6 сот

Расстояние от МКАД: 55 км

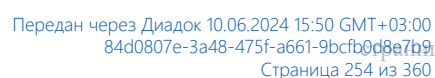
Расположение

Московская область, г.о. Балашиха, СНТ Руянов-2
Балашихинское шоссе, 55 км

Скрыть карту

Описание

Московская область, городской округ Балашиха, ТОН Руянов-2
Кадастровый номер 50:14:0040100:0177
Площадь участка может быть увеличена вдвое или втрое
Участок изгороден, имеет всевозможный хороший подъезд
На участке - лесные деревья, строений нет
Расположение: 52 км от МКАД по Балашихинскому шоссе до Тихого городка, далее налево 3 км по асфальту
ТОН Руянов-2 расположен в тихой зоне Национального парка "Лосиный остров"
сплошным высадом на опушке парка. ТОН имеет дачные участки и бассейн



[illegible]

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9
Страница 255 из 360

<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%3A0040341%3A713>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011559584,37.95768419669887/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A714&type=1&opened=50%3A14%3A0040341%3A714>



[illegible][illegible]

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011553914.37.95768419669503/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A97&type=1&opened=50%3A14%3A0118%3A97>



Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2023 г.

1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3246142857

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

2 500 000 ₽
208 333 ₽ за сотку

8 916 727-37-01

Написать сообщение
Платит продавец

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг участком?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "СНТ Недвижимость"
Агентство
На сайте с июля 2024

Подписаться на продавца

Восстановить пароль
Сменить

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 12 сот

Расстояние от МКАД: 12 км

Сообщения

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

2 500 000 ₽
208 333 ₽ за сотку

8 916 727-37-01

Написать сообщение
Платит продавец

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг участком?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "СНТ Недвижимость"
Агентство
На сайте с июля 2024

Подписаться на продавца

Восстановить пароль
Сменить

Об участке

Площадь: 12 сот

Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение

Московская область, г.о. Щелково, СПК «Агрофирма Жигалово»
Щелковское шоссе, 12 км

Описание

Продается участок 12 соток, находящийся по адресу: Московская область, на землях СПК «Агрофирма Жигалово». Кадастровый номер участка: 50:14:0040708:88, расположен недалеко от города Щелкова, 14 км. от МКАД. Участок правильной квадратной формы, ровный, сухой. Капастором земель: земли сельхозназначения. Виды использования: для дачного строительства. Коммуникации по границе участка. Подъезд – грунтовая дорога. Расположен в тихом месте, вдали от армейского шоссе, рядом парк Лесной остров. Один взрослый собственник. Просьба в удобное для вас время. Оказываем помощь в оформлении и сопровождении ипотечного кредитования, а так же

Сообщения

Участок 12 сот. (СНТ, ДНТ) на продажу в ЦДМЗ | Продажа земельных участков в ЦДМЗ | Авито

Московская область, г.о. Щелково, СНТ "Агрофирма Ягалаково"
Щелковское шоссе, 12 км

2 500 000 Р
208 105 Р в месяц

8 916 727-37-01

Написать сообщение
Позвонить по телефону

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сай продавца? Подать заявку? Написать комментарий?

Агентство недвижимости "СД. КОСМАКОМ" / Агентство
На Авито с июля 2019

Подпишитесь на продавца

Решение задач 2020
Сайт: n/a

Описание

Продается участок 12 соток, находящийся по адресу: Московская область, на земле СНТ "Агрофирма Ягалаково". Кадастровый номер участка: 50:14:0040118:08, расположен недалеко от города Щелкова, 15 км. от МКАД. Участок правильной квадратной формы, ровный, сухой. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид использования: для дачного строительства. Коммуникации по границе участка. Подъезд - грунтовая дорога. Расположен в тихом месте, удален от дачных дорог, рядом парк Лосинный остров.

Один корыстный собственник. Просьба: в удобном для вас время! Сохраним лояльность в оформлении и согласовании ипотечного кредитования, а также возможности получения льготной процентной ставки.

50:14:0040118:08, 12 соток, 1139, 485 кв.м (14 соток)

Пополнить

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801157944,37.95768419671234/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A86&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A86>

Публичная кадастровая карта

Участок: 50:14:0040118:08

Земельный участок 50:14:0040118:08
для дачного строительства
Площ. 12 сот. 1139 кв.м

Информация	Участок
Вид	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0040118:08
Кадастровый номер	50:14:0040118:08
Адрес	ИЛ, Московская р-н Щелковский, на земле СНТ "Агрофирма Ягалаково", дача №83
Площадь участка	1 139 кв. м
Содерж.	Земельный
Категория земель	Земли населенных пунктов населенных
Категория использования	Для дачного строительства
Виды объектов	-
Кадастровая стоимость	1 016 612,39 руб.
Дата окончания	01.01.2022
Дата окончания	-
Дата окончания	06.12.2022
Дата окончания	01.01.2023

2. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_91sot._snt_dnp_2509433443

Участок 9,1 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

Домовики · Виллы · Земельки · Подъез · Каталоги · Поиск

Моя авито · Истории · Помощь

Avito

Участок 9,1 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить закладку

2 900 000 ₽

318 000 ₽ за сотку

Почтовый ящик

Экспертное ОЦ в Альфа-Банке

Подписать

8 916 373-67-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец · Вы покупатель

Когда можно посмотреть?

РЕАЛЬНАЯ ЦЕНА

Агентство

На Авито с февраля 2017

Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Коллекция фото

Пополнить Денеж

Ищем курьеров

додо пицца

Кредит наличными

Сообщения

Об участке

Площадь: 9,1 сот

Расстояние от МКАД: 11 км

Участок 9,1 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

Домовики · Виллы · Земельки · Подъез · Каталоги · Поиск

Моя авито · Истории · Помощь

Avito

Об участке

Площадь: 9,1 сот

Расстояние от МКАД: 11 км

Расположение

Московская область, г.о. Щелковский, д. Серово, СНТ Жилищно-дачное

Щелковское шоссе, 11 км

Скрыть карту

Описание

Акт: 31482005

Участок 9,09 кв. м в СНТ "Жилищно-дачное", Щелковского района. Земли населенных пунктов для садоводства. Можно построить жилой дом при условии соблюдения всех требований в связи с действующим ЛПЗ, от чего цена складывается. Есть ГПЗ и остальные документы.

Без строений, круглогодичный подъезд как по Ярославскому, так и по Щелковскому шоссе, от МКАД, Щелковское шоссе, 22 км. Экологически чистая, тихая местность, вокруг национальный парк "Лосиный остров".

2 900 000 ₽

318 000 ₽ за сотку

Почтовый ящик

Экспертное ОЦ в Альфа-Банке

Подписать

8 916 373-67-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец · Вы покупатель

Когда можно посмотреть?

РЕАЛЬНАЯ ЦЕНА

Агентство

На Авито с февраля 2017

Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Коллекция фото


Пополнить Денеж

Кредит наличными

Оформите онлайн по паспорту

Сообщения

Участок 5.1 кв. (СНТ, ДНТ) на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Авито



2 900 000 Р
118 000 Р за сотку
Площадь: 24 сотки
Земельный участок 5.1 кв. (СНТ, ДНТ) на продажу в Загорском

8 916 373-67-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Спросите у продавца

Когда можно посмотреть?

Результаты проверки

Агентство
на Авито с февраля 2017

Результаты проверки

Подать заявку на просмотр

Вопросы по объявлению

Пополнить баланс

Описание

Дл. 11850000

Участок 5.1 кв. в СНТ "Жизнь в деревне" (Загорский район). Земельный участок для садоводства. Можно построить жилой дом при условии согласования с энергетиками в связи с недостатком ЛЭП, от чего падает стоимость участка. Есть ГТС и остальные документы.

Без строений, круглогодичный подъезд как по Ярославскому, так и по Целиковскому шоссе, от МКАД. Целиковское шоссе, 22 км. Экологически чистое место, вокруг национальный парк "Лосиный остров".

Участок прямоугольной формы, огорожен забором со всех сторон. Коммуникации: электричество оплано. Транспортная доступность: 40 минут на машине до центра Целиковского. Многие соседи живут постоянно, ведут активную жизнь...

19 000 000 Р. 11 августа в 21:03. 1002 просмотра (17 сообщений)

Позвонить

Сообщения

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_3195467266

Участок 11 сот. (ИЖС) на продажу в Целково | Продажа земельных участков в Целково | Avito

Дом бизнес, Бизнес, Лесной, Агропарк, Прочие

Моя объявление | Истории | Избранное объявление

Avito

Помощь и поддержка | Земельные участки в Купцы | Земельный (ИЖС)

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку

3 490 000 Р

317 273 ₽ за сотку

Земельный участок

Земельный 11 сот. в Альфа Банке

Подарок

8 916 698-56-82

Участок в собственности

Активист

На Avito с августа 2010

Земельный 11 сот. в собственности

Документы проверены

Обязательный пользователь

Подписать на продажу

Рейтинг: 100%

Рустам

Альфа Банк

Откройте счёт для бизнеса

Открыть счёт

Посмотреть ещё раз

Сообщения

Об участке

Площадь: 11 сот

Расстояние от МКАД: 12 км

Участок 11 сот. (ИЖС) на продажу в Целково | Продажа земельных участков в Целково | Avito

Дом бизнес, Бизнес, Лесной, Агропарк, Прочие

Моя объявление | Истории | Избранное объявление

Avito

Помощь и поддержка | Земельные участки в Купцы | Земельный (ИЖС)

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку

3 490 000 Р

317 273 ₽ за сотку

Земельный участок

Земельный 11 сот. в Альфа Банке

Подарок

8 916 698-56-82

Участок в собственности

Активист

На Avito с августа 2010

Земельный 11 сот. в собственности

Документы проверены

Обязательный пользователь

Подписать на продажу

Рейтинг: 100%

Рустам

Альфа Банк

Откройте счёт для бизнеса

Открыть счёт

Посмотреть ещё раз

Сообщения

Об участке

Площадь: 11 сот

Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение

Московская область, г.о. Щёлковский д. П.Давид Щёлковский шоссе, 12 км

Скрыть карту

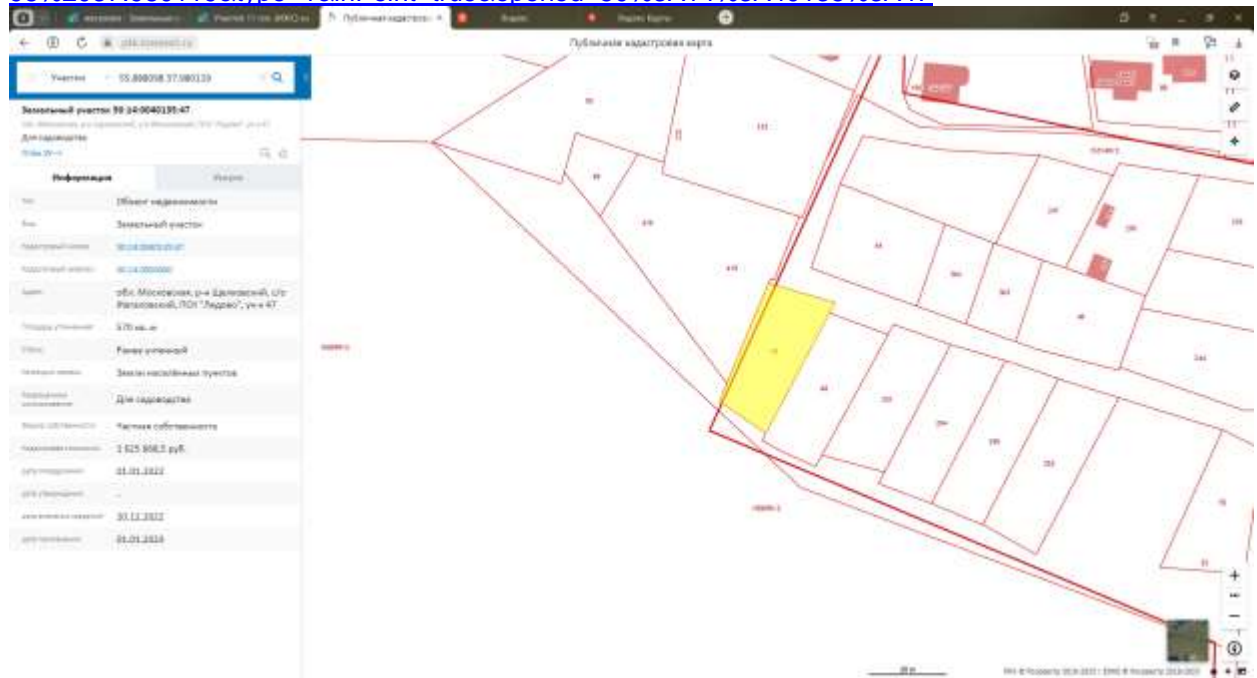
Описание

Продается земельный участок крайний у леса, все коммуникации по границе. Ипотеку не рассматриваем.

№ 0180023960 - Участок 11 сот. - 1100 кв.м. (11 сот. земли)

Позвонить

<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>



Циан

Продажа участка в Ижевске, Кировская область, Цивильный городской округ, Агроферма Жигалово СПК и. Цивильский - дома ЦИАН, объявление 2060299249

Домашнее объявление

Находится в Ижевске > Продажи > Продажа земельных участков в Кировской области > Цивильск > Цивильский район > Агроферма Жигалово СПК и. Цивильский > Домашнее объявление

Объявлено: 22 мая, 18:05 | 2 000 фотографий, 33 на карте

Участок, 9 сот.

Кировская область, Цивильный городской округ, Агроферма Жигалово СПК. На карте

- Центральная ул. 20 км от МКАД
- Партизанский ул. 20 км от МКАД
- М. Цивильское шоссе 18 км от МКАД
- А. Фрунзенское шоссе 28 км от МКАД
- В. Барятинское шоссе 33 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить комментарий | Показать все

Оценки и отзывы

2 000 000 Р

Средняя за последние цены

Подсчитать среднюю цену

Наличие: 3 842 000

Цена за метр: 332 322 руб./сот

+7 985 091-60-89

Новые планы для земель, находящихся на аукцион!

Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Написать

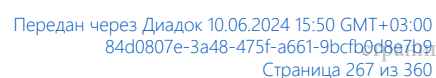
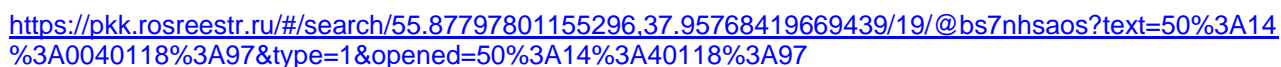
Контактное ID 17361231

КРЕДИТ ОТ 4% Открытие

Дома и земли КТИ от 139 м²! Специально для вас 120-400 м² в новом коттеджном поселке на территории оз. и лесопосадки +7 702-404-63-63

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9
Страница 266 из 360





5. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_105sot._snt_dnp_3325055817

Участок 10,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Avito

Альфа Банк
Первыми в России

8 966 386-38-36

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Как продать? Как купить? Когда можно посмотреть?

Иван
Частное лицо
На фото: февраль 2013

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10,5 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

Участок 10,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Avito

3 200 000 Р
30х152 м в аренду или для строительства частного дома
Иванов Иван Иванович
Звоните 24/7 в любое время

8 966 386-38-36

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Как продать? Как купить? Когда можно посмотреть?

Иван
Частное лицо
На фото: февраль 2013

Подписаться на продавца

Расположение
Московская область, г.б. Шаховское, СНТ Железнодорожник
Шаховское шоссе, 11 км

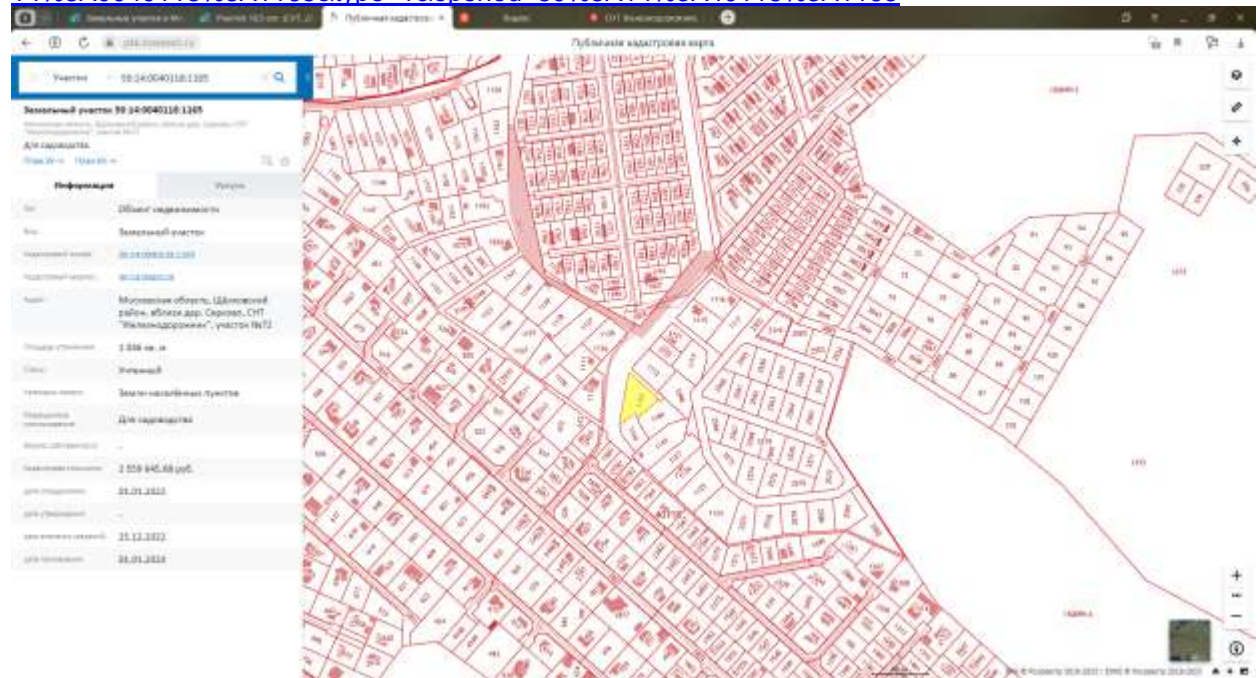
Описание
Участок 10,5 сот., с/узел, огорожен, электричество по границе участка, собственная, на кадастровом учете, обременений и долгов нет. До ближайшего магазина 10 минут пешком. Есть соседние, которые имеют крупногабаритный. Зимой дороги чистят два раза в неделю. До МКАД 10 км, по Ярославскому и по Шаховскому шоссе - ориентировочно. Помощь в продаже и услуги риэлторов не интересуют.

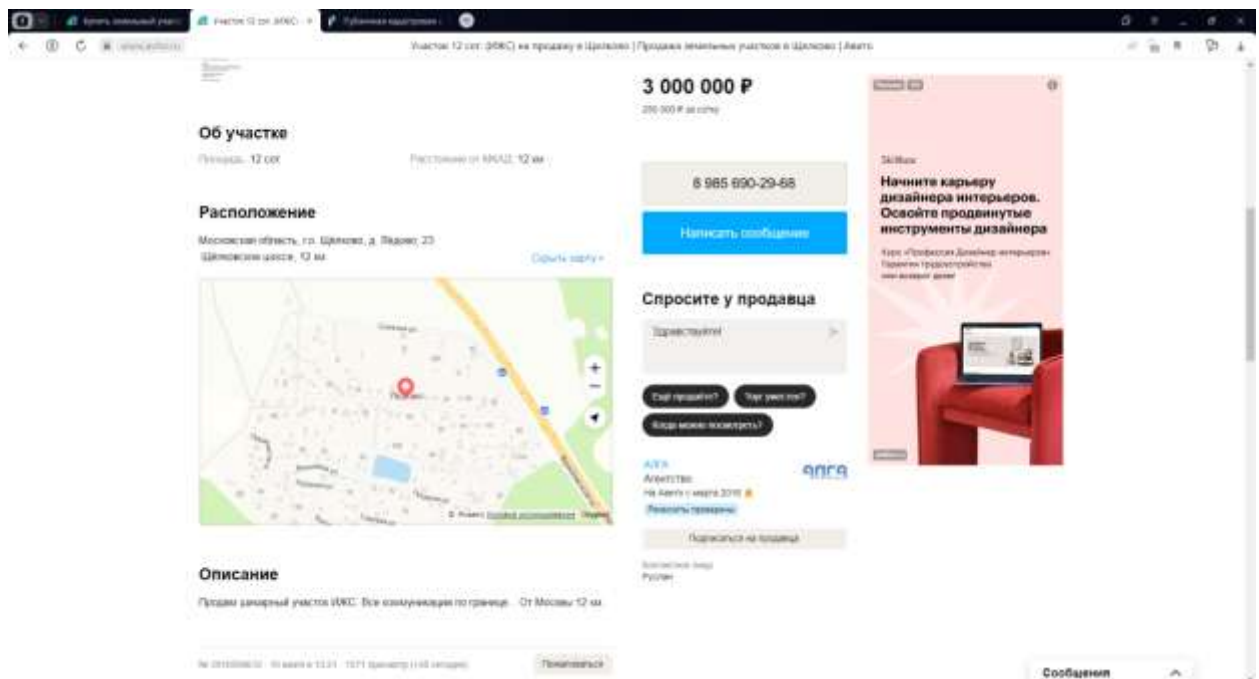
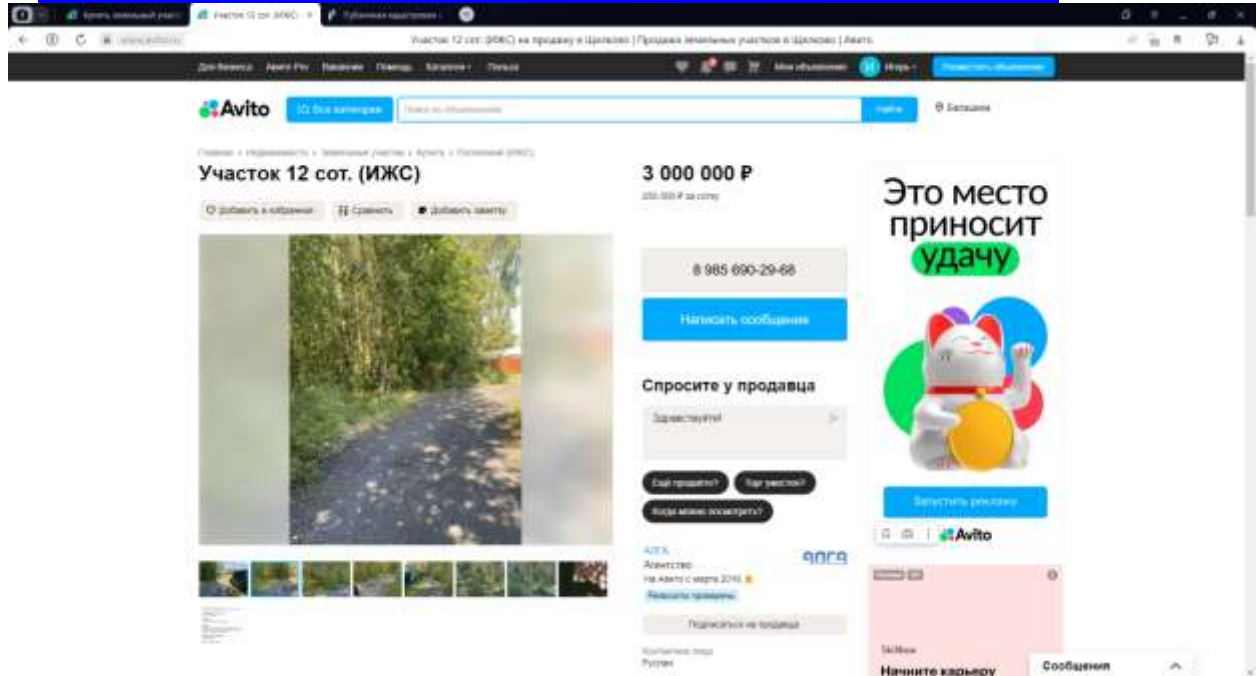
№ 123456789 | 3 фото в 9 331 233 просмотра (17 часов)

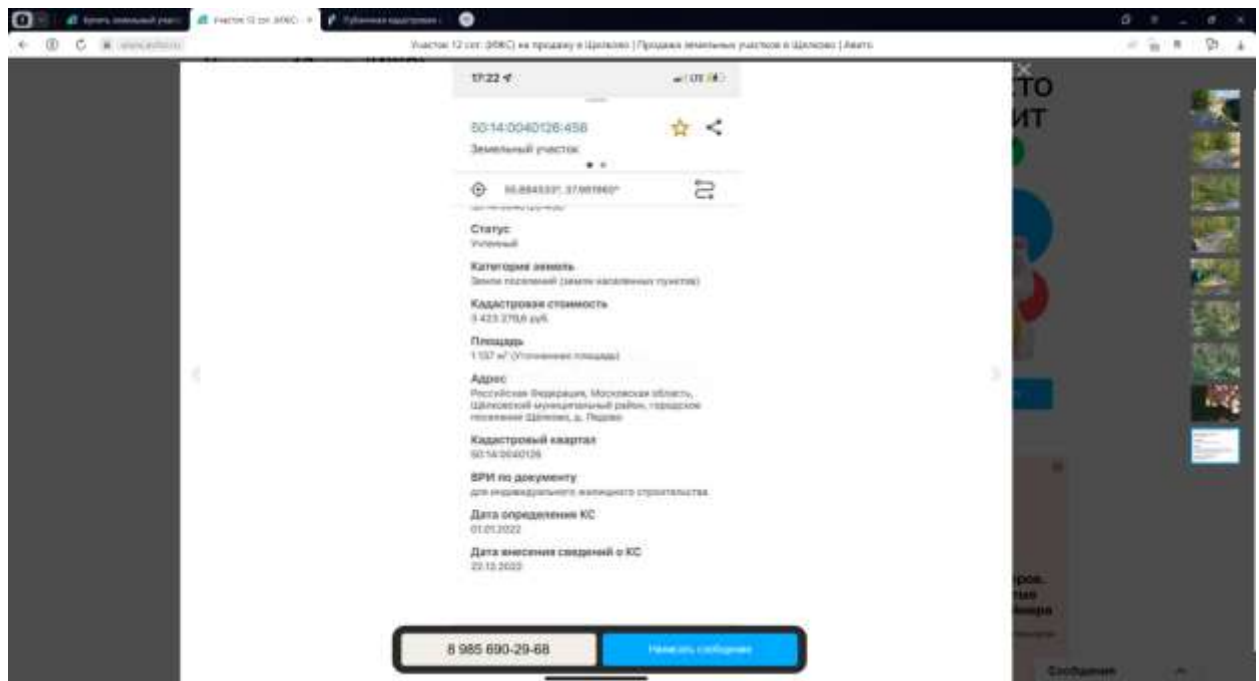
Позвонить

Направление на ремонт за 2 дня

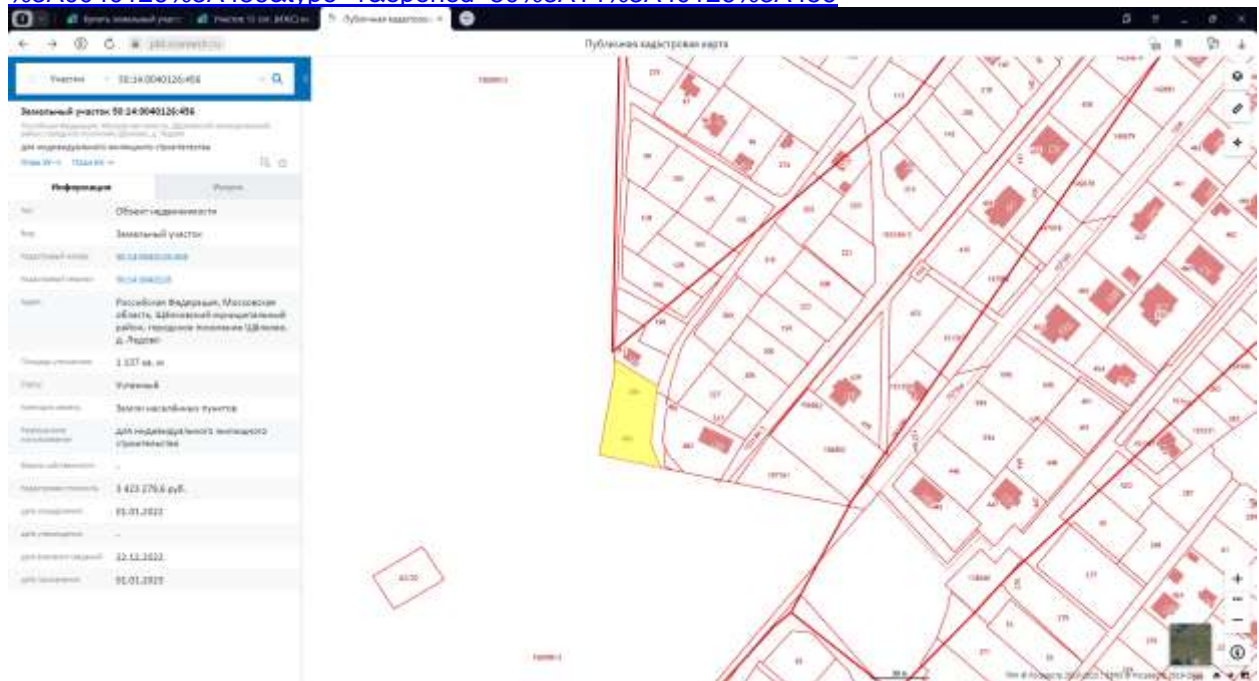
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011549196,37.957684196691815/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A1165&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1165>



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%3A0040126%3A456>



7. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_2860151750

Участок 8,7 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх)) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Этажи Москва

2 800 000 Р
121 639 Р за сотку

8 985 054-86-08

Уточнить сообщение


Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Есть участок? Хотите посмотреть?

Этажи Москва
Агентство
На Avito с октября 2016

Ищем курьеров
ДОДО ПИЦЦА



Участок 8,7 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх)) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

2 800 000 Р
121 639 Р за сотку

8 985 054-86-08

Уточнить сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Есть участок? Хотите посмотреть?

Этажи Москва
Агентство
На Avito с октября 2016

Подпишитесь на продавца


Контактный адрес:
Александр Олеников

Об участке

Площадь: 8,7 сот. Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение


Московская область, г. Щелково, д. Милово, территория ПТХ
Лесной Поток
Щелковское шоссе, 12 км



Описание

Участок для Дома Вашей мечты

Представлю Вашему вниманию земельный участок 9 соток по Щелковскому



Участок 6.7 сот. (улице подсобное хозяйство (п/х)... на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

2 800 000 Р
121 639 Р за сотку

Описание
Участок для Дома Вашей Мечты

Представляем Вашему вниманию земельный участок 9 соток по Щелковскому направлению в деревне Падрино. Категория земель ЛПХ, участок ровный и сплосованный.

В доступности продуктовый магазин, быстрый выезд на Щелковское шоссе, Д/р МКАДа 13 км., можно добраться за 20 минут на авто.

- Компания "Этажи" для покупателей предоставляет ГАРАНТИРОВАННЫЙ СЕРТИФИКАТ чистоты и безопасности сделки
- Более 30 банков предлагают кредитование
- Юридическая консультация на всех этапах сделки

Уникальные предложения, если вы планируете строить дом:

- Убедительная ставка для строительства дома и покупки участка, только от Этажей - от 3% годовых.
- Разнообразие архитектурных и надежных подрядчиков: каркас, газоблок, кирпич, брус и т.д.
- Законодательно сопровождение сделок и подбор любых участков с предоставлением всех интересующих.
- 100% гарантия и факт, сертификат. Мы не просто продаем, а несем ответственность на каждом этапе!
- Прямые контакты продавцов, в которых готовы рассказать по телефону.

Зачем? УСПЕШНО КУПИТЬ И ПРОДАТЬ ПО СНИЖЕННЫМ СТАВКАМ. Номер в базе: 9607553. Район: Щелково городской округ.

8 985 054-86-08

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сей продаете? | Еще участок? | Куда можно поехать?

Этажи Москва
Агентство
На Авито с октября 2016

Подключиться к переписке

Решить задачу
Александр Олександр

Этажи Москва
Оформление ипотеки в кредитный отдел

2-х комнатная
61.4 м², 37.0 м
13 900 000 Р

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87931411203862.37.98809916694358/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040139%3A1166&type=1&opened=50%3A14%3A0139%3A1166>

Участок 6.7 сот. (улице подсобное хозяйство (п/х)... на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Земельный участок 99-04-0040139-1166
Подсобное хозяйство, Московская область
Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь 6.7 сот. 1504.9 м²

Информация	Уточнить
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50-04-0040139-1166
Кадастровый номер	50-04-0040139
Субъект	Российская Федерация, Московская область
Площадь участка	6.7 сот. 1504.9 м²
Улицы	Улицы нет
Самостоятельная	Земельный участок
Подсобное хозяйство	Для ведения личного подсобного хозяйства
Видеонаблюдение	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 800 000 руб.
Дата окончания	31.01.2022
Дата окончания	31.01.2022
Дата окончания	31.01.2022

Публикация кадастровой карты

8. <https://www.cian.ru/sale/suburban/290598137/>

Продажа участка 7,63 сот. Московская область, Истринский городской округ, Рузичье-2 СТК и. Цифровое - база ЦИАН, объявление 290598137

Участок, 7,63 сот.

Московская область, Истринский городской округ, Рузичье-2 СТК и. Цифровое

Шатурская М. Пасека/Истра М. Рузичье-2 СТК и. Цифровое

15 км от МКАД М. Рузичье-2 СТК и. Цифровое

7 фото

2 670 500 Р

Создать из объявления объявление

Посмотреть фото

Материалы: 2 (140-140)

Цена за метр: 350 000 4 000

+7 964 564-64-52
+7 964 564-61-45

Можно только для заявок, сообщения не добавят

Если вы хотите оставить заявку, нажмите на сайт

Написать

105826119

КРЕДИТ ОТ 4%

ИП «Инвестиция Будущее»
34 км от МКАД на Калужском шоссе,
Дом от 14,3 сот. 4-этажный,
инфраструктура на территории готова
+7 (495) 195-15-57

Посмотреть фото

7,63 сот.

Сторона участка: Сад/сады

Сухой, ровный участок.
Будутстровый номер 50:16:0040130.3176
Площадь участка может быть увеличена вдвое или больше, благодаря соседству с тремя дачными участками этого же собственника.
Участок огорожен, имеет высокий качественный забор.
На участке - ласковые дачники, строений нет, имеется строительная бытовка.
Расположение: 12 км от МКАД на Шатурском шоссе до Истринского города, далее направо 3 км по асфальту.
ТОН Рузичье-2 расположен в охранной зоне Национального парка "Лососинский" с полным выходом на озеро Сарица. ТОН имеет широкую окантовку и большие общественные территории. Все участки в ТОН по 12 или 15 соток. Выезд в ТОН через автоматизированные ворота под видеонаблюдением. ТОН имеет благоустроенные и удобные парковки для парковки автомобилей.
Плановое благоустройство и обустройство ТОН завершено, по плану проложены тротуары, начнется посадка и будет завершен до осени 2023.
Рядом расположенный крупный сад.
Несколько озер для рыбалки и купания.
В 3 км от участка, в Истринском городе: детский сад, школа, поликлиника, дом культуры, стадион, магазины.

Напишите автору

Связаться со мной Свой профиль? Хочу посмотреть

или позвоните по телефону

+7 964 564-64-52
+7 964 564-61-45

Об участке

Коммуникации и удобства

 [Google Scholar](#)

9. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Авито

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)

2 820 000 Р

8 996 011-42-90

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай продавец? Бай участок? Когда можно посмотреть?

Александр Сидорович

Частный продавец

На Авито с сентября 2016

Подпишитесь на продавца

Тинькофф

Бесплатная навсегда

Оформите кредитную карту до 31 августа

Оформить

Тинькофф

Сообщения

Об участке

Площадь: 7,6 сот

Расстояние от МКАД: 10 км

Расположение

Московская область, г.о. Щапово СПК Ручейки-2

Щаповское шоссе, 10 км

Скрыть карту

Описание

Московская область, городской округ Щапов, ТСН Ручейки-2.
Кадастровый номер 50:14:004030.3177.
Участок сухой и ровный.
Площадь участка может быть увеличена вдвое или больше благодаря соседству с тремя другими участками того же собственника.
Участок огорожен, имеет великолепный хороший подвал.
На участке - лесные деревья, спортивной нет.
Расположение: 12 км от МКАД по Щаповскому шоссе до Нового городка, далее направо 3 км по асфальту.

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Авито

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)

2 820 000 Р

8 996 011-42-90

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай продавец? Бай участок? Когда можно посмотреть?

Александр Сидорович

Частный продавец

На Авито с сентября 2016

Подпишитесь на продавца

Тинькофф

С ОСАГО в Тинькофф Страховании

Оформить

Об участке

Площадь: 7,6 сот

Расстояние от МКАД: 10 км

Расположение

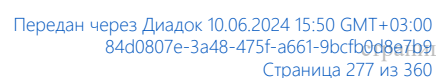
Московская область, г.о. Щапово СПК Ручейки-2

Щаповское шоссе, 10 км

Скрыть карту

Описание

Московская область, городской округ Щапов, ТСН Ручейки-2.
Кадастровый номер 50:14:004030.3177.
Участок сухой и ровный.
Площадь участка может быть увеличена вдвое или больше благодаря соседству с тремя другими участками того же собственника.
Участок огорожен, имеет великолепный хороший подвал.
На участке - лесные деревья, спортивной нет.
Расположение: 12 км от МКАД по Щаповскому шоссе до Нового городка, далее направо 3 км по асфальту.



Оферты, опубликованные по состоянию на конец 4 кв. 2023 г.

1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3246142857

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

2 700 000 ₽
225 000 ₽ за сотку

8 916 727-37-01

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг уместен?

Нада можно посмотреть?

Агентство недвижимости "СН НЕЗАВИСИМОСТИ"

Агентство
На Авито с июля 2024

Подписаться на продавца

Восстановить пароль

Светлана

Об участке

Площадь: 12 сот

Расстояние от МКАД: 12 км

ТИНЬКОФФ

Оформите кредитку, получите 1000 ₽ за покупки

1000 ₽

ТИНЬКОФФ

И еще 100 бесплатных

Сообщения

Об участке

Площадь: 12 сот

Расстояние от МКАД: 12 км

2 700 000 ₽
225 000 ₽ за сотку

8 916 727-37-01

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг уместен?

Нада можно посмотреть?

Агентство недвижимости "СН НЕЗАВИСИМОСТИ"

Агентство
На Авито с июля 2024

Подписаться на продавца

Восстановить пароль

Светлана

Расположение

Московская область, г.о. Щелково, СПК «Агрофирма Жалово»
Щелковское шоссе, 12 км

Описание

Продается участок 12 соток, находящийся по адресу: Московская область, на земельном участке «Агрофирма Жалово». Кадастровый номер участка: 50/14/004/2016/86. Расположен недалеко от города Щелково, 12 км. от МКАД. Участок правильной квадратной формы, ровный, сухой. Каплетрам земли: земли сельхозназначения. Вдоль используются для дачного строительства. Коммуникация по границе участка. Подземка – грунтовыми дорогами. Расположен в тихом месте, удален от шумных дорог, рядом парк Лесной остров. Отличный вариант для отдыха и строительства. Присмотритесь к участку для вас время! Свяжитесь по телефону и согласовании ипотечного кредитования, а так же

ТИНЬКОФФ

И еще 100 бесплатных полисов

Оформить

3 МИЛЛИОНА PRIZIO

Сообщения

Участок 12 сот. (СНТ, ДНТ) на продажу в Дзержинске | Продажа земельных участков в Дзержинске [Авито]

Московская область, г.о. Щелков, СНТ "Агрофирма Ягалево"
Щелковский район, 12 сот.

2 700 000 Р
225 000 Р за сотку

8 916 727-37-01

Написать сообщение
(Платить за звонок нет)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сей продается? | Под интерес? | Когда можно посмотреть?

Вендетно-ипотекаристы "СЗ. КОСМАКОМАСИТИ"
Агентство
На сайте с июля 2019

Подключитесь к телефону

Регистрация по телефону
Соплатить

Описание

Продается участок 12 соток, находящийся по адресу: Московская область, на земельном участке «Агрофирма Ягалево». Кадастровый номер участка: 50:16:0340118:08, расположен недалеко от города Щелкова, 10 км. от МКАД. Участок правильной квадратной формы, ровный, сухой. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид использования: для дачного строительства. Коммунальная инфраструктура. Подъезд – грунтовая дорога. Расположен в тихом месте, рядом от асфальтированной дороги, рядом парк Лосевский остров. Один хороший собственник. Подходит в подарок для вас друзей! Социальные льготы в оформлении и сопровождении ипотеки кредитования, а так же возможности получения льготной процентной ставки.

IP: 134.124.2017 - 27 ноября в 12:05 - 80% просмотров (193 просмотра)

Пополнить

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801157944.37.95768419671234/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A86&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A86>

Участок 12 сот. (СНТ, ДНТ) | Публикация кадастровой карты

Участок: 50:14:0040118:08

Земельный участок 50:14:0040118:08

ДНТ дачного строительства

Площадь: 12 сот. (1200 кв. м.)

Информация

Наименование	Значение
Вид	Дачный земельный участок
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0040118:08
Кадастровый номер	50:14:0040118:08
Адрес	г.о. Московская, р-н Щелковский, на земельном участке «Агрофирма Ягалево», кадастр №03
Площадь участка	1 200 кв. м.
Содержимое	Земельный участок
Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение	Для дачного строительства
Вид собственности	—
Кадастровая стоимость	1 016 612,38 руб.
Дата кадастровой оценки	01.01.2022
Дата кадастровой оценки	—
Дата кадастровой оценки	06.12.2022
Дата кадастровой оценки	01.01.2023

2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_3613421828

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

4 499 000 Р
409 900 Р за сотку

8 495 769-93-86

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

МТС-Сеть офисов недвижимости
Агентство
На Авито с октября 2016
Документы проверены

Подписаться на продавца

Рассчитать стоимость МТС

ТИНЬКОФФ

Оформите кредитку, получите 1000 Р за покупки

1000 Р

ВТБ

Сообщения

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расстояние от МКАД: 12 км

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская область, г.д. Щелково, пос. Новый Городок
Щелковское шоссе, 12 км

Смотреть карту

Описание

Дл. 5582053

Продается земельный участок 9 соток в Московской области, Щелковский район, СНТ «Простор», Новый городок. **Преимущества:** Щелковское шоссе, 5-я автобусная остановка, магазины, рынок, поликлиника, детский сад, школы. Удобное сообщение с Москвой. Щелковским автобусом ходит регулярно. Для быстрой поездки на станцию МЖД или автобусе. Большинство соседей живут постоянно, круглогодичный подвезд, свет и газ по границе, рядом лес, Медвежий овраг.

4 499 000 Р
409 900 Р за сотку

8 495 769-93-86

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

МТС-Сеть офисов недвижимости
Агентство
На Авито с октября 2016
Документы проверены

Подписаться на продавца

Рассчитать стоимость МТС

ВТБ

Кредит наличными

С ПЛАТЕЖОМ от 1900 руб

ОФОРМИТЕ ЗАЯВКУ

НП 1813421828 - 33 земель в 16 44 - 140 промостр / не сдается

Посетить

Сообщения

[illegible]

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3195467266

Участок 11 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Авито

Участок 11 сот. (ИЖС)

3 190 000 Р

296 000 Р за сотку

8 916 698-56-82

Агентство
На Авито с августа 2012
Вероятно 83 объявления
Документы проверены

Табличка на участке
Подготовка к продаже

Ваше имя
Решите

Об участке

Площадь: 11 сот

Расстояние от МКАД: 19 км

Оказаться с морем вдвоём

ВТБ

Сообщения

Участок 11 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Авито

Об участке

Площадь: 11 сот

Расстояние от МКАД: 12 км

3 190 000 Р

296 000 Р за сотку

8 916 698-56-82

Агентство
На Авито с августа 2012
Вероятно 83 объявления
Документы проверены

Табличка на участке
Подготовка к продаже

Ваше имя
Решите

Расположение

Московская область, г. Щелково, д. Мирово
Щелковское шоссе, 10 км

Описание

Продается земельный участок с лесом, площадью 1648 кв. м, с 16 сотками, в черте, полностью огорожен. Ипотеку не рассматриваем.

16 соток (1648 кв. м) с 16 сотками (1648 кв. м)

Позвоните

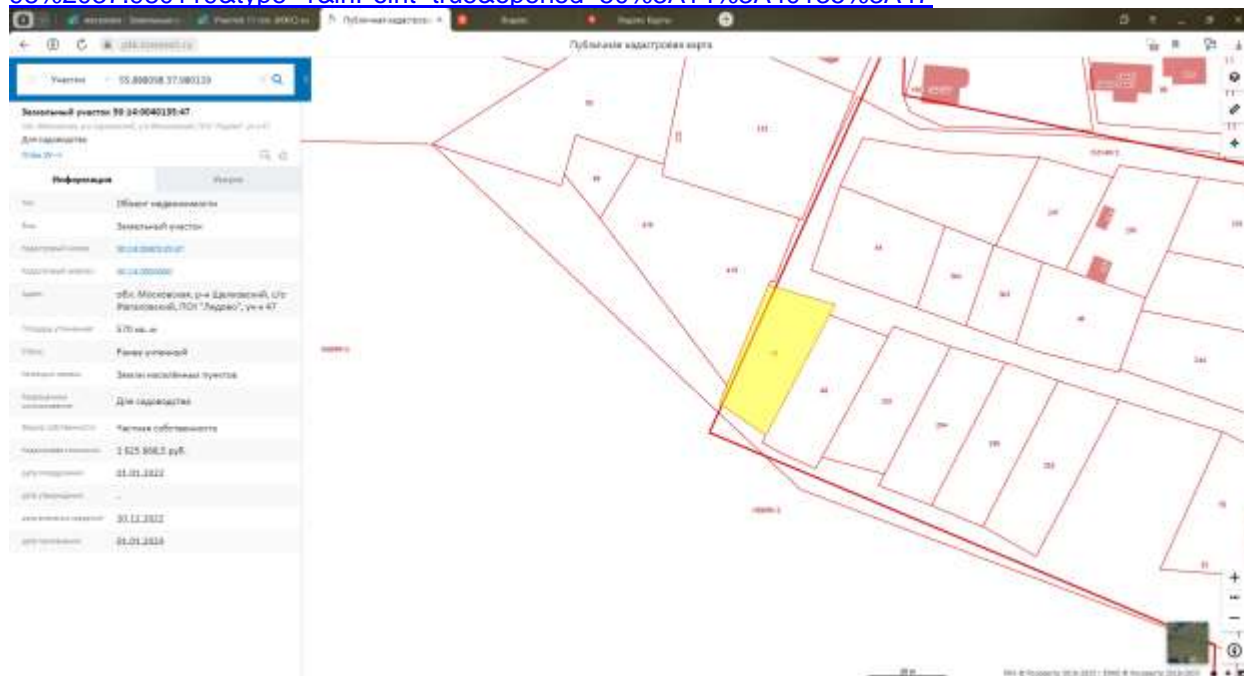
ВТБ

ОД ВАШЕ

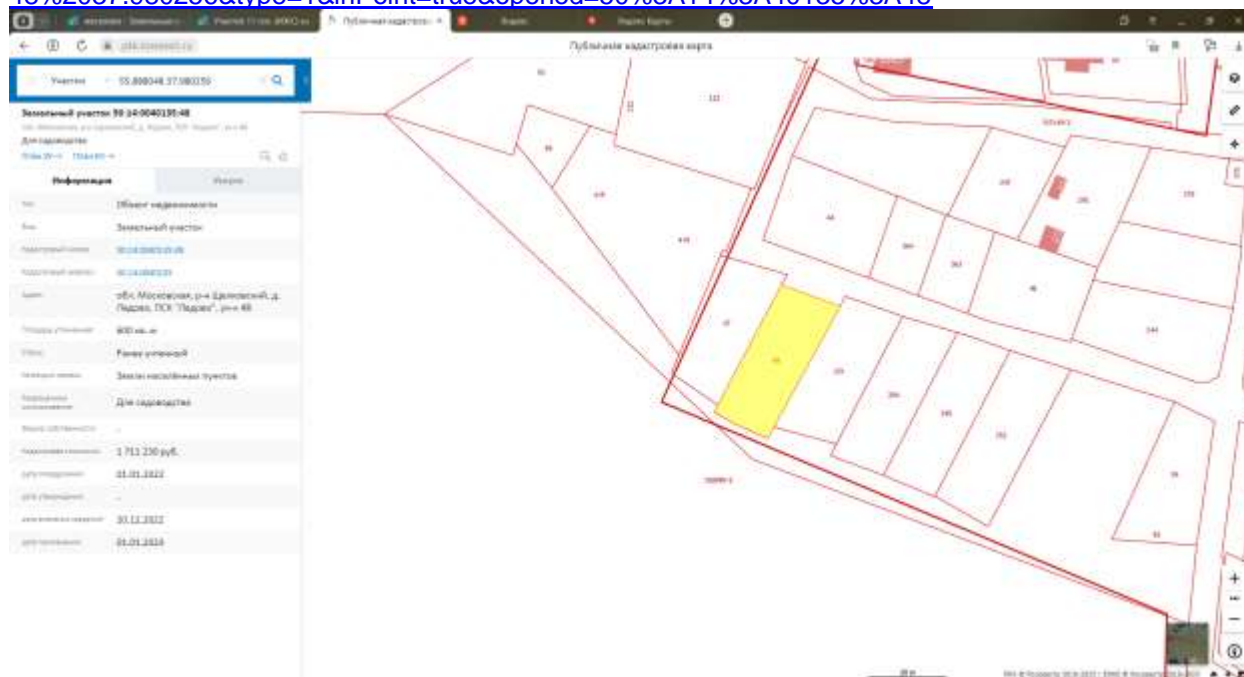
ОБДРУЖИТЕ СЕБЯ

Сообщения

<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

Участок 6,7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Avito

Участок 6,7 сот. (СНТ, ДНП)

3 300 000 Р
400 сот. в ипотеку
[или приобрести за наличные](#)

8 903 785-61-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сей продавец? Хочу купить? Когда можно посмотреть?

Остаток Константина Ермакова
Ремонт
На Avito с марта 2017
Закреплено 15 объявлений
[Закрепить объявление](#)

4 объявления по продаже
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 6,7 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

Аirlines
Решения. Решения. Решения.
АО «Авиакомпания «Сибирь»
РД, г. Омск, пр-т Мухоморова,
д. 10, стр. 201. ОГРН
1005420834430. Стор. №01
от 10.03.2019. Подробнее
на сайте e7.ru

ВТБ

Сообщения

Участок 6,7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Avito

Расположение
Московская область, г.о. Щапово, СНТ Ветеран
Щаповское шоссе, 11 км

3 300 000 Р
400 сот. в ипотеку
[или приобрести за наличные](#)

8 903 785-61-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сей продавец? Хочу купить? Когда можно посмотреть?

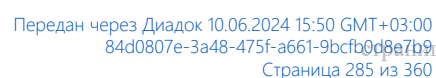
Остаток Константина Ермакова
Ремонт
На Avito с марта 2017
Закреплено 15 объявлений
[Закрепить объявление](#)

4 объявления по продаже
Подписаться на продавца

Описание
Продать участок 6,7 соток для строительства жилого дома в СНТ Ветеран.
Г.о. Щапово, д. Моделин Озера, СНТ Ветеран, Щаповское шоссе, 12 км от МКАД.
Участок 6,7 соток, огорожен забором из металлопрофиля с двух сторон, utilities.
Коммуникации: электричество 10 кВт, магистральный газ и центральная
канализация - по границе участка.
Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения для садоводств.
Разрешено строительство жилого дома. Соседи живут постоянно с
регистрацией по ПМО.
Расположение участка в идеальной доступности до развитой инфраструктуры
Нового периода: магазины, поликлиника, дэт.сада, школы.
Зачем покупать место ближе западного леса (Посадного Острова) и в окрестности
Медовый Дар?

ВТБ
Высшим органом по контролю и управлению банком является Совет директоров. Совет директоров осуществляет контроль за деятельностью банка и несет ответственность за его деятельность. Совет директоров осуществляет контроль за деятельностью банка и несет ответственность за его деятельность. Совет директоров осуществляет контроль за деятельностью банка и несет ответственность за его деятельность.

Сообщения



5. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_izhs_3653951935

Участок 7,3 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково (Авито)

Avito

NDV RU

НДВ

На Авито с февраля 2019

Участок 7,3 сот. (ИЖС)

3 500 000 Р

470 452 Р за сотку

8 916 451-57-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Есть участник? Когда можно посмотреть?

НДВ Агентство На Авито с февраля 2019

Документы проверены

Подписаться на продавца

Получить уведомление

Сообщения

ТИНЬКОФ

1000 Р в подарок

Оформите кредитную карту до 31 декабря

ВТБ

Сообщения

Участок 7,3 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково (Авито)

Уб. участок

Площадь: 7,3 сот.

Расстояние от МКАД: 12 км

3 500 000 Р

470 452 Р за сотку

8 916 451-57-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Есть участник? Когда можно посмотреть?

НДВ Агентство На Авито с февраля 2019

Документы проверены

Подписаться на продавца

Получить уведомление

Сообщения

ВТБ

Решение онлайн от 2 минут

Оформите заявку

Описание

Доп. М4110465. Продается земельный участок 7 соток, ИЖС. В деревне с развитой инфраструктурой - школа, супермаркет, рынок, строй-материалов, почты и другая инфраструктура, в шаговой доступности. Хорошая транспортная доступность. Автобусное сообщение с Щелково, г. Москва, м. Щелковское, автобусы ходят регулярно. До жд станции 15 минут на автобусе. Круглогодичный асфальтированный подъезд, свет, газ, рядом река, озеро, лес...

19.12.2023 10:00. 1 декабря в 07:19. 3105 просмотров (1-24 человек)

Показать фото


6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_3218076782

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Целково | Продажа земельных участков в Целково | Авито

Участок 12 сот. (ИЖС)

3 200 000 ₽
264 607 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить фото
Сравнить
Добавить заметку



Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сай продает? | Выг участок? | Когда можно посмотреть?

Вопрос
Частный ИЖС
На выг с марта 2018
Земельный участок 12 соток

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 12 сот
Расстояние от МКАД: 14 км

Расположение


Сообщения

1000 ₽ в подарок
Оформите кредитную карту
до 31 декабря

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Целково | Продажа земельных участков в Целково | Авито

Об участке
Площадь: 12 сот
Расстояние от МКАД: 14 км

Расположение
Московская область, г.о. Щелковский, д. Большая Жеребиха, Солнечный ул., Щелковское шоссе, 14 км



Описание
Продам участок, один взрослый собственник. Участок ровный 12 соток.

ИП 5018076782 - 20 ноября в 11:31, 26461 предложение (+1 соточка) Показать

3 200 000 ₽
264 607 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сай продает? | Выг участок? | Когда можно посмотреть?

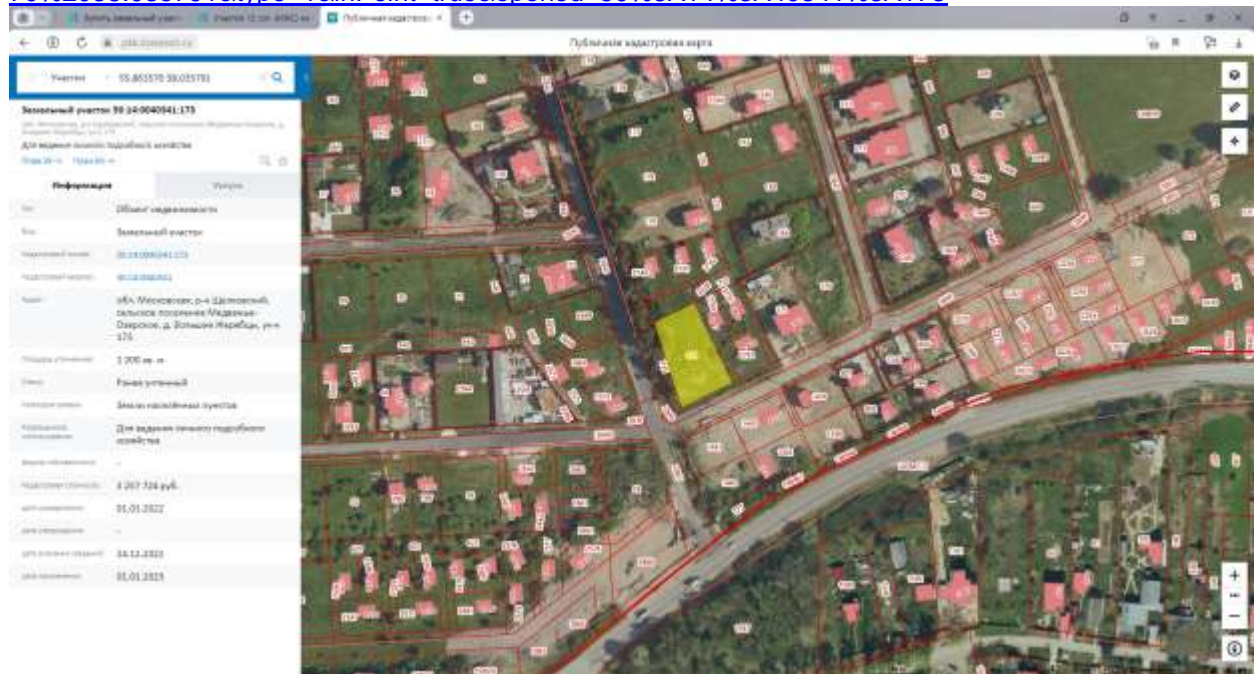
Вопрос
Частный ИЖС
На выг с марта 2018
Земельный участок 12 соток

Подписаться на продавца

Сообщения

От 2500 ₽/МЕСЯЦ
СВОЯ КВАРТИРА

<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

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Авито

Участок 6 сот. (ИЖС)

2 100 000 Р

100 000 Р в месяц или продлите срок lease

Без комиссии. Получите предложение бесплатно.

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сай продавец? Сай участок?

Когда можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с февраля 2021

Подпишитесь на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние от МКАД: 13 км

Расположение

ТИНЬКОФФ

Оформите кредитку, получите 1000 Р за покупки

1000 Р

ТИНЬКОФФ

-10% на ипотечную страховку

Сообщения

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Авито

Участок 6 сот. (ИЖС)

2 100 000 Р

100 000 Р в месяц или продлите срок lease

Без комиссии. Получите предложение бесплатно.

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сай продавец? Сай участок?

Когда можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с февраля 2021

Подпишитесь на продавца

Расположение

Московская область, г.о. Щелковский д. Бульвар Жаревый
Щелковское шоссе, 13 км

Описание

Продается земельный участок кадастровый номер 50:14:0040141:2858 правильной формы площадью 7 соток. Прекрасное место для постройки дачи или дачи для отдыха и развлечения и уютном поселке который граничит с большим лесом! Несмотря на то, что поселок очень тихий, именно это место привлекло! Недостатков участка нет, поэтому не требуется дополнительных вложений! Сам поселок очень активно развивается. Дороги в поселке широкие и постоянно чистятся. На выезде анимационный аттракцион.

Категория земли: Земельный участок 15 кВт до 550р.
Газ по границе.

Адрес: Московская область, деревня Бульвар Жаревый

№ 2416358906. 9 декабря в 13:24. 1000 просмотров (134 отзыва)

Посмотреть

ТИНЬКОФФ

-10% на ипотечную страховку с промокодом

Оформить

3 МИН

PRIZIO

Сообщения

[illegible]

8. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot._snt_dnp_2219424550



Участок 12,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Авито Поиск недвижимости

Последнее: Земельные участки в Щелково, в С/ОК (СНТ, ДНП)

Участок 12,5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



4 000 000 Р
330 000 Р за сотку

8 909 927-52-05

8 (916) 346-11-11
Рейтинг: На Авито с апреля 2018
Завершено 43 объявления

С объявлением ознакомиться
Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ
Оформите кредитку, получите 1000 Р за покупки

ТИНЬКОФФ
Шанс выиграть до 3 000 000 Р на ипотеку

Сообщения

Участок 12,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Авито Поиск недвижимости

Об участке

Площадь: 12,5 сот. Участок на отчуждении 18 км

4 000 000 Р
330 000 Р за сотку

8 909 927-52-05

8 (916) 346-11-11
Рейтинг: На Авито с апреля 2018
Завершено 43 объявления


С объявлением ознакомиться
Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ
-10% на ипотечную страховку с промокодом

Оформить

Расположение
Московская область, г. Щелково, территория СНТ Науна
Щелковское шоссе, 18 км

Скрыть карту



Описание
Местный газопровод! Около 10 соток, очень много больше прибыли. Идеальный участок для сельского дома! дачи или бизнеса (магазин, отель и т.д.). 50 м. от МКАДа М. Щелковское, М. Новопеределкино. Поделено на 2 равных участка. Свет и вода подведены. газ - по гос. программе. Все обсуждается - звоните! 18

№ 23/04/2020 - 4 сотки в 20-30 км от МКАД (краснодар) (4 сотки)

Позвонить

Сообщения

9. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot._izhs_3516806285

Участок 10,5 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

3 049 000 Р
290 381 ₽ за сотку

8 495 997-04-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Есть участок? | Когда можно посмотреть?

МАСШТАБ: Сеть офисов недвижимости
Агентство
На Авито с октября 2016
Защита от мошенников

Подпишитесь на продавца

Расскажите, что вы видели

Об участке

Площадь: 10,5 сот.

Расстояние от МКАД: 11 км

СВЕР Бизнес

Премиальная бизнес-карта

Кэшбэк до 5%

АльфаТревел

Сообщения

Участок 10,5 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

3 049 000 Р
290 381 ₽ за сотку

8 495 997-04-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Есть участок? | Когда можно посмотреть?

МАСШТАБ: Сеть офисов недвижимости
Агентство
На Авито с октября 2016
Защита от мошенников

Подпишитесь на продавца

Расскажите, что вы видели

Описание

Акт: 54/ББ064

Продается земельный участок 10,5 сотки ИЖС. Пролетка. В Московской области, Щелковский район, вблизи деревни Озорово, СНТ «Железнодорожник». Ярославское, Щелковское шоссе. Автобусное сообщение с Щелково, г. Москва, и Щелковским, автобусы ходят регулярно. До ж/д станции 15 минут на автобусе, 5 минут пешком до супермаркета, рынка стройматериалов, почты, школы и пр. инфраструктуры. Соседи построились, круглогодичный асфальтированный подъезд, свет, газотрасса, большинство соседей живут постоянно, рядом река, озеро, лес.

ИП: 50.04.001.000. 26 ноября 2017. 1000 просмотров (107 сообщений)

Позвоните

АльфаТревел

Кэшбэк 10% на авиабилеты

Купить билеты

Сообщения

ЦИАН

Продажа участка 9 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Коньки СПК м. Щелковское – база ЦИАН, объявление 261516682

Акценты: Продажа, Недвижимость, Строительство, Коммерческая, Ипотека, Сервисы, Платежи


Находимость в Москве > Подмосковье > Подать земельный участок в Московской области > Щелковский городской округ > Коньки СПК м. Щелковское > Продам участок
Объявление №1 от 02.08.2022 · 171 просмотров · 4 из обзоров

Участок, 9,1 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Коньки СПК. На карте

ЩЕЛКОВСКАЯ 31 км от МКАД, ТЕРЬКОВНИЧКАЯ 21 км от МКАД, ВОДОСНАБЖЕНИЕ 25 км от МКАД, ЩЕЛКОВСКОЕ шоссе 15 км от МКАД, М. Выховское шоссе 35 км от МКАД

В избранное · Фото · Видео · План · Описание · Показать карту



Открыть галерею

2 900 000 Р

Ссылка на экономичную цену

Рассчитать свою цену

Планируем: 2 812 000

Цена за метр: 318 889 руб/сот

+7 985 569-65-31

- Нужно только для визитов, сообщения не нужно
- Если хотите оставить заявку, нажмите на кик

Написать

Елена Иванова

Владеет с доходностью 35% в рублях

Земельные участки на Рублево

Информация о недвижимости

Описание: Предлагается земельный участок, площадь участка 9,1 сот. Расположен возле опытной колонии, ранее активно использовался для садоводства. Можно построить жилой дом для проживания, а так же организовать в нём электроснабжение и газопроводы по границе участка, альтернативные варианты центрального водоснабжения – скважина, колодезь или скан. Очень удобное расположение - СПК Коньки расположено в 10 минутах езды до Щелковского шоссе и в 10 км до МКАД. Кооператив в большинстве случаев выдает на территории только для жителей СПК. Есть свой собственный. Возможна ипотека, лизинг с одобрением. Звоните!

Свяжитесь с автором

Связаться со мной · Ещё про этот объект · Хочу посмотреть

или позвонить по телефону +7 985 569-65-31

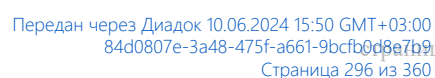
Об участке

Площадь	9,1 сот.	Капитализация	Нет
Категория земель	Земли населенных пунктов	Электроснабжение	Есть
Статус участка	Садоводство	Газ	Нет

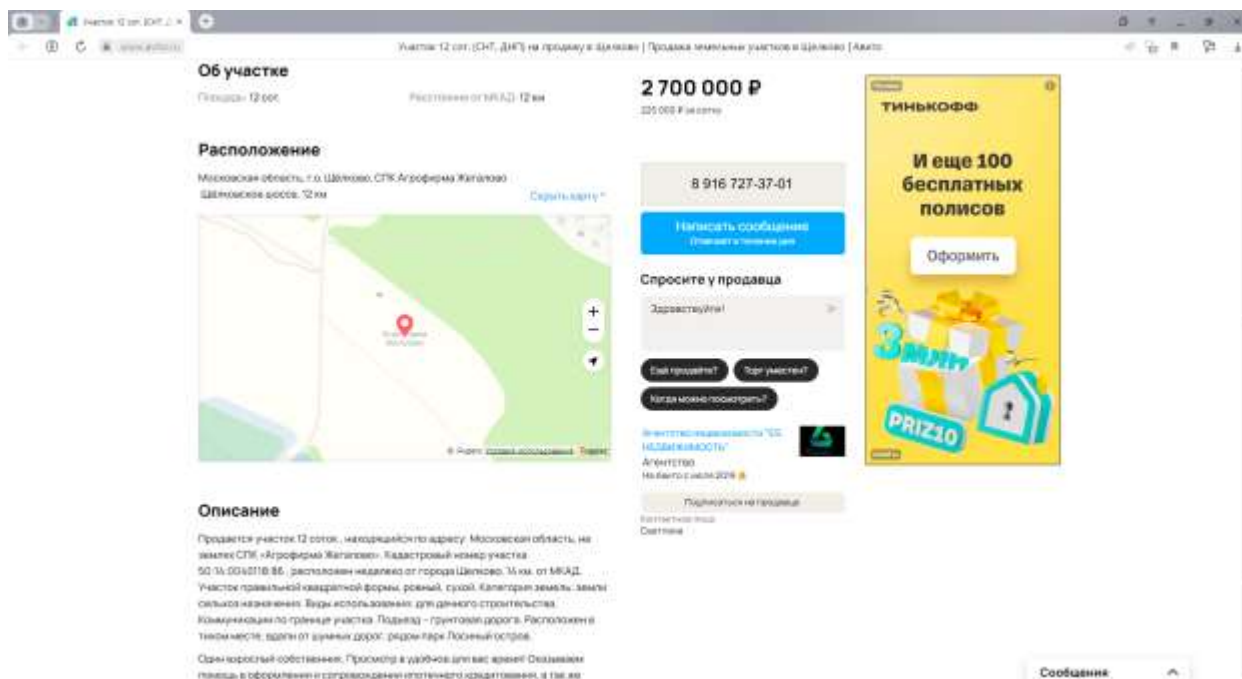
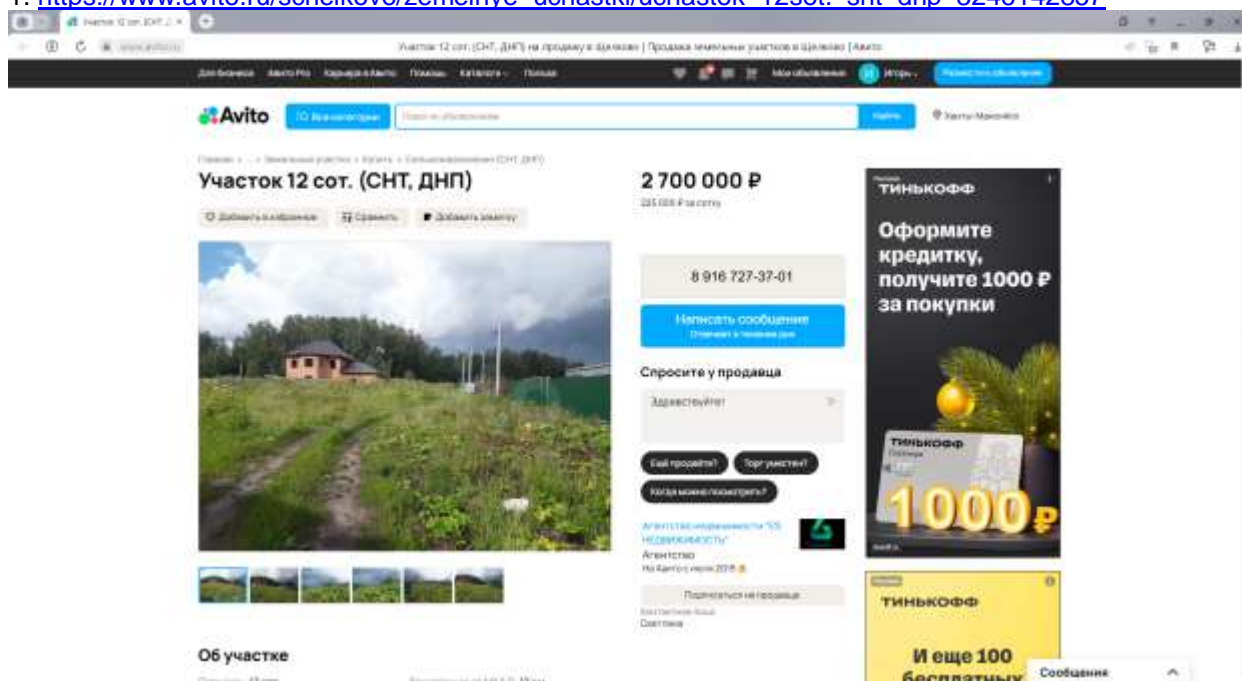
Коммуникации и удобства

Информация из Росреестра

Данные получены 19 августа 2022 года



Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2024 г.

1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3246142857

Участок 12 сот. (СНТ, ДНТ) на продажу в Дзержинске | Продажа земельных участков в Дзержинске [Авто]

Московская область, г.о. Щелков, СНТ "Агроформа Ягальково"
Щелковский район, 12 сот.

2 700 000 Р
225 000 Р за сотку

8 916 727-37-01

Написать сообщение
(Платить за звонок нет)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сай продавца? Подать заявку?
Можно лично посмотреть?

Вендетное предложение "СНТ, ДНТ, земельный участок"
Агентство
На сайте с июля 2019

Подключитесь к телеграмме

Подключитесь к телеграмме

Сообщения

Описание

Продается участок 12 соток, находящийся по адресу: Московская область, на земельном СНТ "Агроформа Ягальково". Кадастровый номер участка: 50/16/034/018/08. Расположен недалеко от города Щелкова, 10 км. от МКАД. Участок правильной квадратной формы, ровный, сухой. Категория: земля, земли сельских населенных пунктов. Вид использования: для дачного строительства. Коммуникации по границе участка. Подъезд – грунтовая дорога. Расположен в тихом месте, удален от автомагистралей, рядом парк Лосиный остров.

Один хороший собственник. Подходит в подарок для вас друзей! Социальные льготы в оформлении и сопровождении ипотечного кредитования, а так же возможность получения льготной процентной ставки.

IP: 134.134.2017 - 27 ноября в 13:05 - 802 просмотра (-9 страниц) Показать

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801157944,37.95768419671234/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A86&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A86>

Участок 12 сот. (СНТ, ДНТ) | Публикация кадастровой карты

Участок: 50:16:0040118:08

Земельный участок 50:16:0040118:08
для дачного строительства
Площ. 12 сот. 12 сот. 12 сот.

Информация

Наименование	Значение
Вид	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0040118:08
Кадастровый номер	50:16:0040118:08
Адрес	г.о. Щелков, р-н Дзержинский, на земельном СНТ "Агроформа Ягальково", дача №86
Площадь участка	1 200 кв. м
Содержит	Земельный участок
Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение	Для дачного строительства
Вид собственности	—
Кадастровая стоимость	1 016 612,38 руб.
Дата государственной регистрации	01.01.2022
Дата государственной регистрации	—
Дата государственной регистрации	06.12.2022
Дата государственной регистрации	01.01.2022

2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3195467266

Участок 11 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Авито

Участок 11 сот. (ИЖС)

3 190 000 Р

296 000 Р за сотку

8 916 698-56-82

Агентство
На Авито с августа 2012
Вероятно 83 объявления
Документы проверены

Табличка на участке
Подготовка к продаже
Вопросы по продаже
Решать

Об участке

Площадь: 11 сот

Расстояние от МКАД: 19 км

Оказаться с морем вдвоём

ВТБ

Сообщения

Участок 11 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Авито

Об участке

Площадь: 11 сот

Расстояние от МКАД: 12 км

3 190 000 Р

296 000 Р за сотку

8 916 698-56-82

Агентство
На Авито с августа 2012
Вероятно 83 объявления
Документы проверены

Табличка на участке
Подготовка к продаже
Вопросы по продаже
Решать

Расположение

Московская область, г. Щелково, д. Мирово
Щелковское шоссе, 10 км

Описание

Продается земельный участок с лесом, площадью 1648 кв. м, с 16 сотками, в черте города, полностью огорожен. Ипотеку не рассматриваем.

16 соток (1648 кв. м) с 16 сотками (1648 кв. м) с 16 сотками

Позвоните

Сообщения

[illegible][illegible]

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_3218076782

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить фото

Сравнить

Добавить заметку

3 200 000 Р

268 557 ₽ за сотку
или предложить свою цену

Без звонков
Получите уведомление о сообщении

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Вопрос

Частное ИЖС
На Авито с марта 2018
Звонки: 14-17 мая 2020

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние от МКАД: 14 км.

Расположение

Сообщения

ТИНЬКОФ

1000 Р в подарок

Оформите кредитную карту до 31 декабря

1ask

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние от МКАД: 14 км.

Расположение

Московская область, г.о. Щелково, д. Большая Жеребиха, Солнечный ул., Щелковское шоссе, 14 км

Смотреть карту

3 200 000 Р

268 557 ₽ за сотку
или предложить свою цену

Без звонков
Получите уведомление о сообщении

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Вопрос

Частное ИЖС
На Авито с марта 2018
Звонки: 14-17 мая 2020

Подписаться на продавца

Описание

Продам участок, один взрослый собственник. Участок ровный 12 соток.

ИП 5018076782 - 268 номеров в 31.31. 268557 промощенка (+1 сотка)

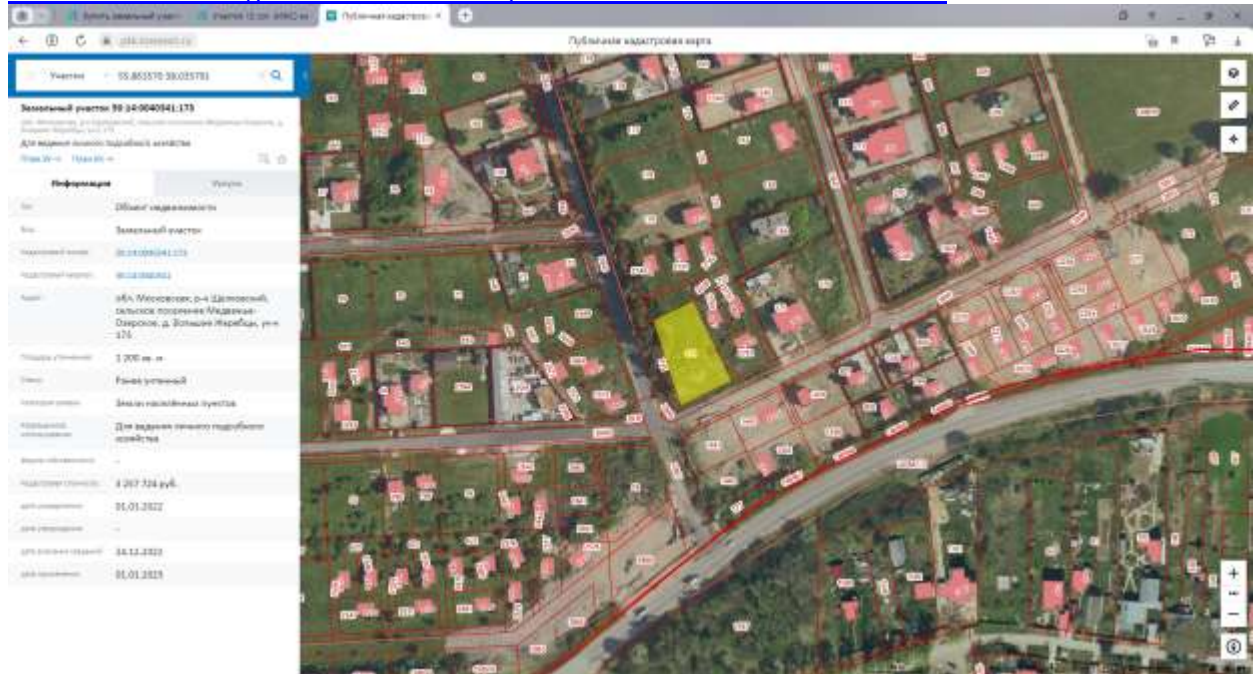
Попытаться

1ask

от 2500 Р/МЕСЯЦ
СВОЯ КВАРТИРА

Сообщения

<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

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Авито

Участок 6 сот. (ИЖС)

2 100 000 Р

100 000 Р в месяц или продлите срок lease

Без комиссии. Получите предложение бесплатно.

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сай продавец? Сайт участок?

Когда можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с февраля 2021

Подпишитесь на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние от МКАД: 13 км

Расположение

ТИНЬКОФФ

Оформите кредитку, получите 1000 Р за покупки

1000 Р

ТИНЬКОФФ

-10% на ипотечную страховку

Сообщения

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Авито

Участок 6 сот. (ИЖС)

2 100 000 Р

100 000 Р в месяц или продлите срок lease

Без комиссии. Получите предложение бесплатно.

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сай продавец? Сайт участок?

Когда можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с февраля 2021

Подпишитесь на продавца

Расположение

Московская область, г.о. Щелково, д. Бульвар Жарбицы
Щелковское шоссе, 13 км

Описание

Продается земельный участок кадастровый номер 50:14:0040141:2858 правильной формы площадью 7 соток. Прекрасное место для постройки дачи или дачи для отдыха и развлечения и уютном поселке который граничит с большим лесом! Несмотря на то, что поселок очень тихий, именно это место привлекло! Недостатков участка нет, поэтому не требуется дополнительных вложений! Сам поселок очень активно развивается. Дороги в поселке широкие и постоянно чистятся. На выезде анимационный аттракцион.

Категория земли: Земельный. Электричество 15 кВт за 550р. Газ по границе.

Адрес: Московская область, деревня Бульвар Жарбицы

№ 2416358906. 9 декабря в 13:24. 1000 просмотров (134 человек)

Посмотреть

ТИНЬКОФФ

-10% на ипотечную страховку с промокодом

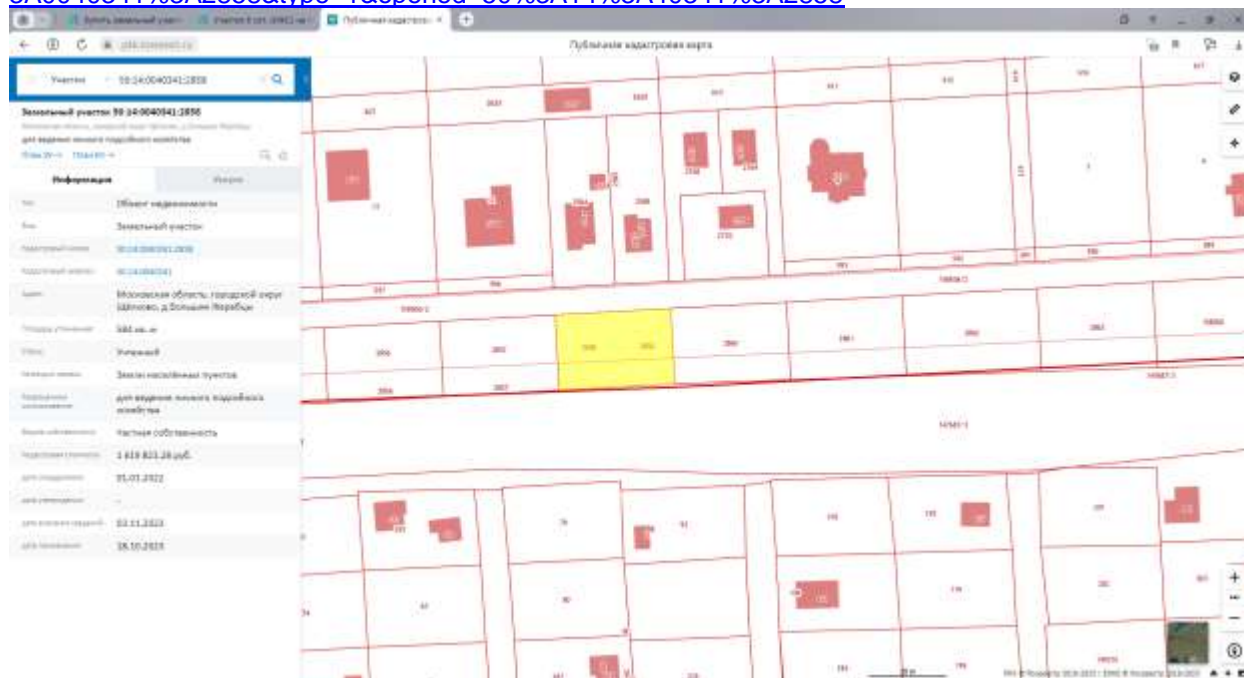
Оформить

3 МИН

PRIZIO

Сообщения

<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

Участок 10,5 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

3 049 000 Р
290 381 ₽ за сотку

8 495 997-04-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Есть участник? | Когда можно посмотреть?

МАСШТАБ: Сеть офисов недвижимости
Агентство
На Авито с октября 2016
Защита от мошенников

Подпишитесь на продавца

Расскажите, что вы хотите

Об участке

Площадь: 10,5 сот.

Расстояние от МКАД: 11 км

СВЕР Бизнес

Премиальная бизнес-карта

Кэшбэк до 5%

АльфаТревел

Сообщения

Участок 10,5 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

3 049 000 Р
290 381 ₽ за сотку

8 495 997-04-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Есть участник? | Когда можно посмотреть?

МАСШТАБ: Сеть офисов недвижимости
Агентство
На Авито с октября 2016
Защита от мошенников

Подпишитесь на продавца

Расскажите, что вы хотите

Описание

Акт. 54/155/064

Продается земельный участок 10,5 сотки ИЖС. Пролетка. В Московской области, Щелковский район, вблизи деревни Озорово, СНТ «Железнодорожник». Ярославское, Щелковское шоссе. Автобусное сообщение с Щелково, г. Москва, и Щелковским, автобусы ходят регулярно. До ж/д станции 15 минут на автобусе, 5 минут пешком до супермаркета, рынка стройматериалов, почты, школы и пр. инфраструктуры. Соседи построились, круглогодичный асфальтированный подъезд, свет, газ, вода, канализация. Большинство соседей живут постоянно, рядом река, озеро, лес.

ИП: 50.04.001.000. 26 ноября 2017. 1000 просмотров (107 сообщений)

Позвоните

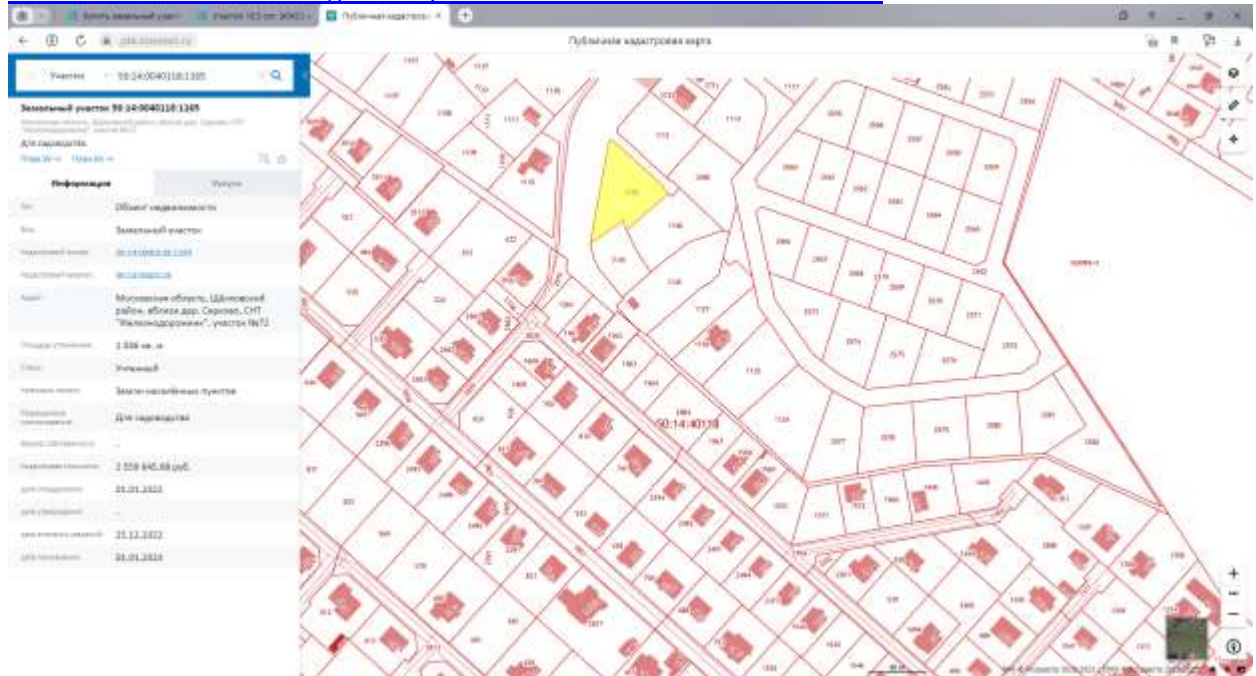
АльфаТревел

Кэшбэк 10% на авиабилеты

Купить билеты

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.887121492758034,37.96132996656171/17/@5w3tlwcnh?text=50%3A14%3A0040118%3A1165&type=1&opened=50%3A14%3A0118%3A1165>



ЦИАН

Продажа участка 9 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Коньки СПК м. СДМраскее - база ЦИАН, объявление 241516482

Находимость в Москве > Подмосковье > Продажа земельных участков в Московской области > Щелковский городской округ > Коньки СПК м. СДМраскее > Продажа участка


Объявление № 241516482 • 17.11.2020 • 4 фото объявления

Участок, 9,1 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Коньки СПК. На карте

ЦД Мухоморова 24 км от МКАД Творческая 21 км от МКАД Виноградное 29 км от МКАД
Щ. Балашихинское шоссе 10 км от МКАД Щ. Боровицкое шоссе 30 км от МКАД

В избранном Фото Видео Аудио 3D Панорама



5 фото

2 900 000 Р

Ссылка на автоматизированный расчет

Повысить цену

Наличие: 2 812 000

Цена за метр: 318 880 Р/сот

+7 985 569-65-31

Интересно для инвестора, сообщите на почту

Если хотите оставить заявку, нажмите на крестик

Написать

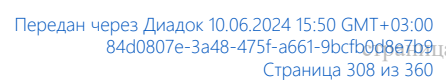
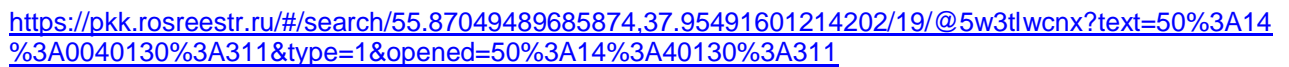
Елена Иванова

Выезд с доходностью 35% в рубль

Земельный участок на Плате

Предлагается приобрести 10% из земель участка в Истринском Топо. Животные и растения не растут

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9
Страница 307 из 360



Продажа участка 15 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Ледово д/речка, ЛПХ Лесная Полиция территории - фото LIDWm, объявление 202643017

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дача и участок Коммерческая Недвижимость Сервисы **ПНН** [Правильная информация](#) [Вопросы](#)

Недвижимость в России → Продажа → Продажа земельных участков Московской области → Щелковский городской округ → д. Ледово → ЛПХ Лесная Полиция территории → Коммерческая земля


Объявление 202643017 3 130 просмотров 5 из 6 фото

Участок, 15 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Ледово д/речка, ЛПХ Лесная Полиция территории. По плану

М. Щелковское шоссе 11 км от МКАД М. Бурнаковское шоссе 10 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [📷](#) [📄](#) [📍](#) [🔍](#) [Пополнить](#)



87 фото


7 500 000 Р. [Смотреть за последние цены](#)
Повысите свою цену

Получите 7 570 000 [↑](#)

Цена за метр 500 000 4 сот

+7 966 062-71-80
Почитать больше для вас, сообщения не будут
Получите больше, оставьте заявку, менеджер позвонит

[Написать](#)

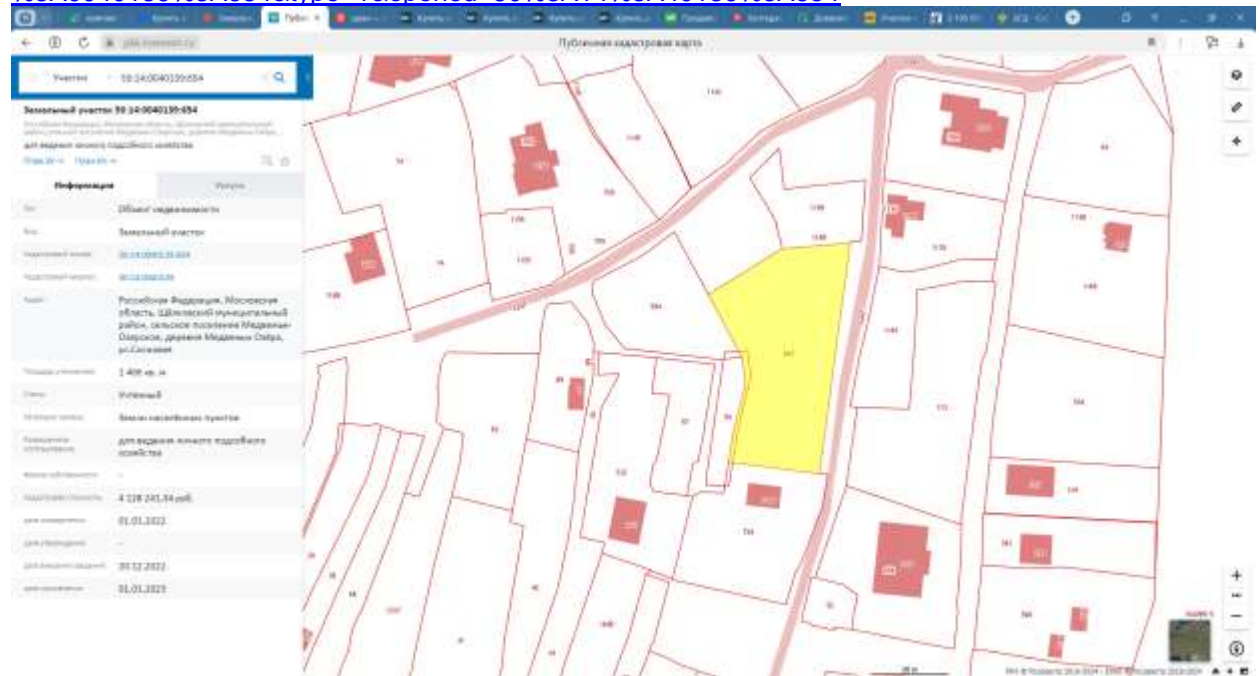
 **1168636**

Участок 15 сот
Участок 15 сот. Прямой выход к д. 15.3 м.р.р. Лесная Полиция. Идеальное место для дачи, коттеджа и т.д.

Прямой выход. Рядом лес
15 сот. Прямой выход к д. 15.3 м.р.р. Лесная Полиция. Идеальное место для дачи, коттеджа и т.д.
+7 966 062-71-80

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9
Страница 309 из 360

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8796337842956,37.99153494016703/19/@5w3uavc wd?text=50%3A14%3A0040139%3A654&type=1&opened=50%3A14%3A0139%3A654>



Продажа участка 22 сот. Московская область, Шаховской городской округ, Рузский-2 С/П ч. Шаховская - база ЦИАН, объявление 265590137

Адрес: Подольск, Нагорная Дача, участок Кивверевский, Исток, Сарайки, РВН

Находимость в Москве: Подольск → Подольск районский участок в Московской области → Шаховской городской округ → Рузский-2 С/П ч. Шаховская → Шаховская база

Объявление 4 дня 11:14 2019 просмотров 5 на карте

Участок, 22 сот.

Московская область, Шаховской городской округ, Рузский-2 С/П ч. [На карте](#)

▲ Шаховская ▲ Подольск: транспорт в 2021 ▲ Подольский район
▲ Шаховской шоссе: 15 км от МКАД ▲ Вязовское шоссе: 17 км от МКАД

📷 Фотогалерея 🗺️ Карта 📄 Документы 🏠 Видеопрогулка 📞 Контакты

11 100 000 Р

[Создать по этому объявлению сайт](#)

Пользователь назвал цену

Например, 98 767 000

Цена на метр: 500 909 Р/сот

+7 985 752-20-38

📞 Номер только для звонков, сообщения не добавит

📧 Для звонков оставить заявку [написать сайт](#)

[Написать](#)

103826119

Участок на Исток РВН

Участок в ИКП (подмосковье) по цене 11,1 млн руб. Подольск
Вместе с участком вы получите участок в деревне
15 км от МКАД, 15 км от МКАД, 15 км от МКАД

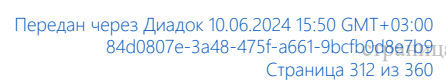
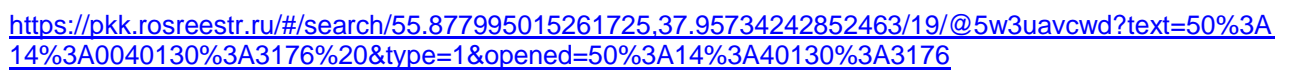
Дом 100-200 м² в Москве

Спальный район с развитой инфраструктурой
15 км от МКАД. Выходит дом в парк
отличное состояние, участок на газоне

+7 985 752 20 38

ММ: Подольск, Шаховская, Рузский район, Шаховская база, Шаховская база

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9
Страница 311 из 360



Публичная кадастровая карта

Участки 50:04/0080000:1901187

Земельный участок 50:04/0080000:1901187
 Земельный участок, Московская область, городской округ Щелково, территория "Роскошие".

Данные кадастра

Страна: РФ

Информация

Вид	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:04/0080000:1901187
Кадастровый номер	50:04/0080000
Адрес	Роскошие Федерация, Московская область, городской округ Щелково, территория "Роскошие-2".
Площадь участка	180 кв. м
Вид	Уличный
Правовая форма	Земля сельскохозяйственного назначения
Категория земель	Для размещения
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 673 802,6 руб.
Дата записи	01.01.2022
Дата изменения	-
Дата внесения записи	01.01.2022
Дата ликвидации	01.01.2029

Публичная кадастровая карта

Участок: 50:14:0080000:194188

Земельный участок 50:14:0080000:194188
 Земельный участок, Московская область, городской округ Щелково, т/п С/П "Рубин-2", участок 2/

Данные кадастра

Площадь: 30 кв. м

Информация	Участок
№	Объект недвижимости
№	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0080000:194188
Кадастровый номер	50:14:0080000
Наименование	Российская Федерация, Московская область, городской округ Щелково, т/п С/П "Рубин-2",
Площадь участка	30 кв. м
Вид	Участок
Правовая форма	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0080000:194188
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровый номер	50:14:0080000:194188
Дата записи	01.01.2012
Дата записи	01.01.2012
Дата записи	01.01.2012

Участок 7,4 сот. (СНТ, ДНП)

3 850 000 Р
320 270 Р за соту
[или приобрести СНИЛС](#)

8 916 309-77-31

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца



Здравствуйте!

[Еще правдивей?](#) [Аргументы!](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Александр Сергеевич](#)
Частное ЛАДО
на фото с сентября 2016.

[Подписаться на новости](#)

Об участке


Видеообзор участка:

Бесплатная кредитная карта
С лимитом до 31 марта

Сообщение

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9
Страница 314 из 360

Участок 2.4 сот. (ТНТ, ДНТ) в продаже в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Яндексу



3 850 000 Р
520 270 Р за сотку
[Цена Продажи: 3,85 млн руб.](#)

8 916 309-77-31

[Написать сообщение](#)

[Посмотреть еще раз](#)
[Подробнее](#)

Описание

Московская область, городской округ Щелковский, ТСН Руновск-2.
Кадастровый номер: 50:14:0000300.156/01.
Участок сруб и ровный.
Площадь участка может быть увеличена вдвое или втрое благодаря соседству с двумя дачными участками того же собственника.
Участок огорожен, имеет всевозможный хороший подезд.
На участке лесные деревья, строения нет.
Расположение: 12 км от МКАД по Шелековскому шоссе до Нового городка, далее налево 5 км по асфальту.
ТСН Руновск-2 расположена в охранной зоне Национального парка "Лосиный остров" с прямым выходом на опушку леса. ТСН имеет широкие улицы и большие общественные территории. Все участки в ТСН по 12 или 16 соток. Везде в ТСН через автоматические ворота под охраной кодом.
ТСН электрифицирован, газификация. ТСН будет завершен в 2024 году.
Несколько соседств прокладывают круглогодично.
Недалеко озеро для рыбалки и купания.
В 5 км от участка в Новом городке - магазин, детский сад, школа, поликлиника, дом культуры, стадион.

№ 000494270 - 9 февраля 12:25 - 80% просмотров (16 человек)

[Получить больше](#)

[Сообщения](#)


<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87817357125285.37.95719605169508/19/@5w3uavcw?text=50%3A14%3A0000000%3A156187&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A156187>

Публичная кадастровая карта

Участок: 50:14:0000000.156187

Земельный участок 50:14:0000000.156187
Полное наименование: Московская область, городской округ Щелковский, ТСН Руновск-2.
Участок 2.
ДНТ с асфальтом.
Площ: 20 кв. м

Информация	Уточнить
Вид	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0000000.156187
Кадастровый номер	50:14:0000000
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Щелковский, ТСН Руновск-2.
Площадь участка	50 кв. м
Содержит	Земельный
Правовый режим	Земельный участок государственной собственности
Кадастровый номер	ДНТ с асфальтом
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	3 471 802,4 руб.
Дата кадастровой	01.01.2022
Дата кадастровой	—
Дата кадастровой	01.01.2022
Дата кадастровой	01.01.2022



Куплю участок 7,63 сот. Московская область, Истринский район, Рушево-2 СПК «Вал» ЦИАН, объявление 269907304

ЦИАН Агентство Недвижимости Домов и Участков Коммерческая Недвижимость Сервисы **РЭЛТИ** [+ Добавить объявление](#) [Выход](#)

Недвижимость в Москве > Рушево > Рушево (включая Рушево-1 и Рушево-2) в Истринском районе > [Домов-спальных корпус] > Рушево-2 СПК > Рушево-2 (ИСТР) > Рушево-2 (ИСТР)


[Объявление: 3 мар. 19.19] [3.2 дозвонились] [1 из 1 избран]

Участок, 7,63 сот.












Московская область, Истринский район, Рушево-2 СПК [14 фото](#)

В. Близлежащий участок: 13 сот. от 10000000 В. Временный участок: 23 сот. от 10000000

[В избранное](#) [←](#) [✎](#) [👍](#) [📄](#) [🏠](#) [🔒](#) [Пополнить фото](#)



📄 Планировка 📷 9 фото

4 000 000 Р

[Скрыть от компаний-заказов](#)

Предложить свою цену

История цен: 3 800 000 Р [➤](#)

Цена за метр: 534 268 Р/метр

+7 964 564-99-59

✆ Ответить только для тех, кто сообщил об объявлении

📧 Если хотите, можете написать, мы перезвоним


[Написать](#)

Этатки Москва [👉](#)

[Договоры, гарантии](#)

На сайте: 7 лет

Отзывов в сети: 8466 (100%)

 **Дмитрий Николаевич Пастушок**

Участки Истрин Рай

7 участков в Истринском районе от 13,3 сот. руб. 10000000

Оценки: 4,9 (100 отзывов) 100% положительных отзывов и оценок

📍 Показать на карте 7,63 сот. [Скачать карту](#) [Скачать видео](#)

[Отказ и жалоба](#)

Передан через Диадок 10.06.2024 15:50 GMT+03:00
84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9
Страница 316 из 360

[illegible]

11. <https://www.cian.ru/sale/suburban/299092705/>

Продажа участка 6,64 сот. ул. Лосиноостровская, Московская область, Щелковский городской округ, Лосиноостровское Удоброе котельный поселок - база ЦИАН, опубликовано 2009/2/05

Участок, 6,64 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Лосиноостровское Удоброе котельный поселок, ул. Лосиноостровская. На участке 6,64 сот. (11 сот от МКАД) - 1/8 доли в праве собственности. 30 сот от МКАД.

3 700 000 ₽

Ссылка на рекламный сайт

Посмотреть фото

Площадь: 3 180 000

Цена за метр: 300 045 81000

+7 964 564-99-59

Помогите для звонка: сообщения не дойдут

Если вы хотите оставить заявку, нажмите на крестик

Написать

Этажи Москва

Дмитрий Пастухов

Участок 6,64 сот.

Клубный дом «Москва-4/22»

Восстановленный и отремонтированный. Построен в 2014 году. Превосходный вид на город.

Продажа участка 6,64 сот. ул. Лосиноостровская, Московская область, Щелковский городской округ, Лосиноостровское Удоброе котельный поселок - база ЦИАН, опубликовано 2009/2/05

Участок, 6,64 сот.

На продажу предлагается участок в городском округе Щелковский, Московская область, ТОН Ручей-2. Участок ровный и открытый, с хорошим высокотеневым подтоплением. На территории растут молодые деревья, створки нет. Возможно увеличение площади участка в два раза (т.е. до 13,28 сот) за счет соседних участков, принадлежащих тому же владельцу.

Расположение: 12 км от МКАД по Щелковскому шоссе до Нового городского центра. 3 км на восток по асфальтированной дороге. ТОН Ручей-2 находится в зеленой зоне Национального парка "Лосиный остров" и является выделенной территорией парка. В ТОН широкое зеленое и большое общественное пространство, все участки по 12 км 15 соток. Выезд в ТОН осуществляется через автоматизированную систему под видеонаблюдением.

ТОН электрифицирован, планировка будет известна в 2024 году. Многие соседи прокладывают здесь крупный под. В непосредственной близости находятся озера для рыбалки и купания. В 3 км от участка в Новом городе расположены магазины, детский сад, школа, поликлиника, дом культуры, стадион. Номер в базе: 839292.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Написать

Хотите узнать больше?

или свяжитесь по телефону

+7 964 564-99-59

Об участке

Площадь: 6,64 сот.

Вид: Зелено-ландшафтный

Статус участка: Садоводство

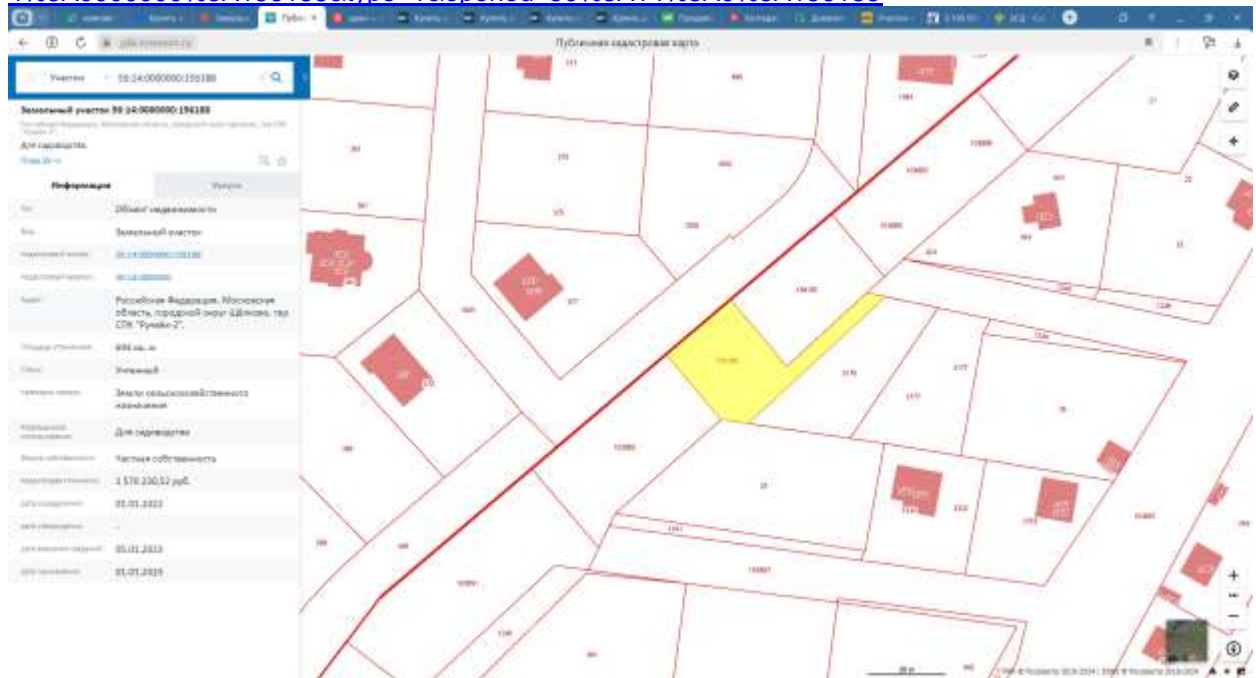
Коммуникации и удобства

Канализация: Есть

Электричество: Есть

Газ: Есть

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87801689779248,37.95706556837319/19/@5w3uavcwg?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

Участок 15,8 сот. (личное подсобное хозяйство (ЛПХ), на продажу в Щелково) | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Avito | Я ищу: | Поиск объявлений

Главная > > > Земельные участки > Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Участок 15,8 сот. (личное подсобное хозяйство (ЛПХ))

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

6 950 000 ₽
439 875 ₽ за сотку

8 912 098-88-07

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

МАСЬКА Сеть офисов недвижимости
Аккредитовано на Авито с октября 2016
Документы проверены

Подписаться на продавца

Решение по делу МЭС/Ъ

Сбер Бизнес
Счёт и сервисы для бизнеса

QR

ОБ УЧАСТКЕ

Сообщения

Участок 15,8 сот. (личное подсобное хозяйство (ЛПХ), на продажу в Щелково) | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Avito | Я ищу: | Поиск объявлений

Главная > > > Земельные участки > Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Участок 15,8 сот. (личное подсобное хозяйство (ЛПХ))

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

6 950 000 ₽
439 875 ₽ за сотку

8 912 098-88-07

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

МАСЬКА Сеть офисов недвижимости
Аккредитовано на Авито с октября 2016
Документы проверены

Подписаться на продавца

Решение по делу МЭС/Ъ

ОБ УЧАСТКЕ

Площадь: 15,8 сот. | Расстояние от МКАД: 13 км

Расположение

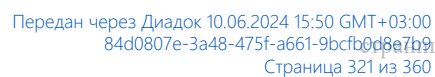
Московская обл., г.о. Щелково, д. Большое Жеребье, Солнечная ул., 8
Щелковское шоссе, 15 км

Смотреть карту

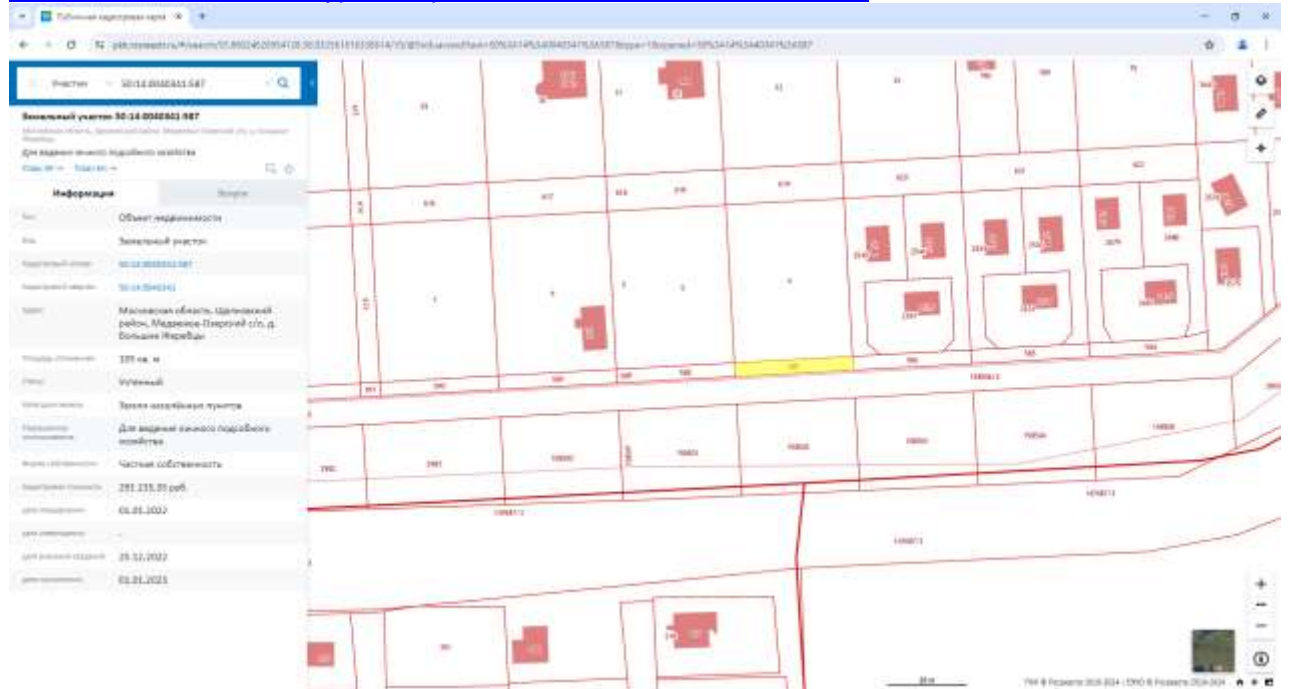
Описание

Арл. 57088073
Участок 15,75 соток прямоугольной формы 50м X 32,5м по адресу: Московская область, г.о. Щелково, д. Большое Жеребье, 1-й л-н. Состоит из трех смежных земельных кадастровых номеров: 50/14/014/0345/4, 50/14/014/0341/097, 50/14/014/0341/019.

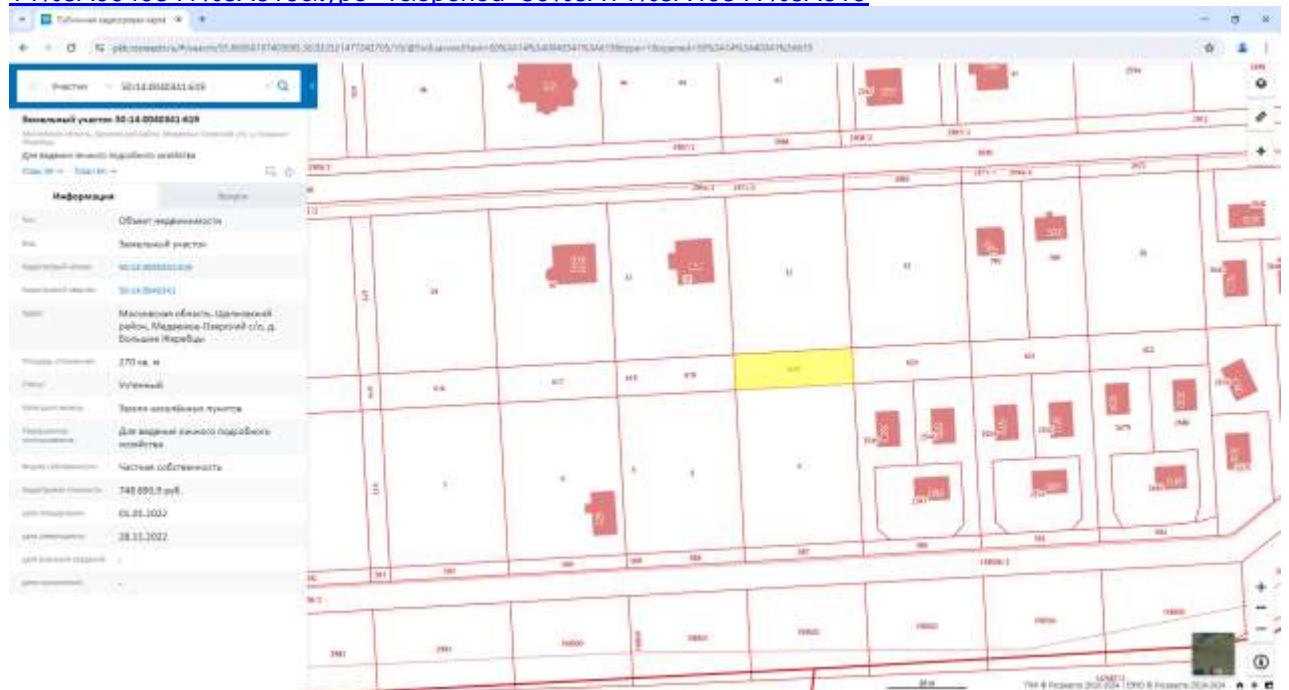
Сообщения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86024626954128,38.032561816338614/19/@5w3uavcwg?text=50%3A14%3A0040341%3A587&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A587>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86066107403685,38.032521477243705/19/@5w3uavcwg?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

Avito


Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Московская область
муниципальный округ

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Расположен (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



2 250 000 Р
575 000 Р за сотку

8 981 333-54-50

Наш Город:
Агентство
На Avito с марта 2011

Пополнить профиль

Подписать не платя

Контакты: ИЖС
Решение

Сбер Бизнес
Счет и сервисы
для бизнеса

QR

Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние от МКАД: 18 км

Сообщения


Avito

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Московская область
муниципальный округ

Расположение

Московская обл., г.о. Щелково, д. Большая Жеребиха 2-я линия
Щелковское шоссе, 13 км



2 250 000 Р
575 000 Р за сотку

8 981 333-54-50

Наш Город:
Агентство
На Avito с марта 2011

Пополнить профиль

Подписать не платя

Контакты: ИЖС
Решение

Описание

Участок 6 соток в Московской области, Щелковский городской округ, деревня Большая Жеребиха.

Расстояние до МКАД: 18 км (Щелковское шоссе), 21 км

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство.

Площадь участка 6 соток, категория земель ИЖС. Правильной прямоугольной формы, ровный.

Имеется асфальтированный круглогодичный подъезд к д. Горьковского шоссе, так и с Щелковского шоссе.

В 3 км находится железнодорожная платформа Озерская, что обеспечивает удобное сообщение с Москвой.

Сообщения

Участок 6 сот. (ООС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

2 250 000 Р
875 000 ₽ за сотку

8 981 333-54-50

Наши партнеры:
Агентство на рынке с марта 2011
Решения и технологии

Посмотреть на площадке

Коллекция: 10 шт.
Ручная

Описание

Участок 6 соток в Московской области, Щелковский городской округ, деревня Большое Жеребихи.

Расстояние до МКАД: 16 км (Щелковский шоссе), 21 км.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: для размещения объектов индивидуальной жилищной постройки.

Площадь участка 6 соток, категория земель ИЖС. Правильной прямоугольной формы, ровный.

Имеется асфальтированный круглогодичный подъезд к участку с Горьковского шоссе, трасса Щелковского шоссе.

В 5 км находится железнодорожная платформа Осиповская, что обеспечивает удаленное сообщение с Москвой.

Рядом с участком находятся супермаркеты "Петрович", "Пяточка Рыба", "Чижик" на границе деревни. Недалеку находится кино-спортивный комплекс "Звездный", ледный рыболов "Викиборк".

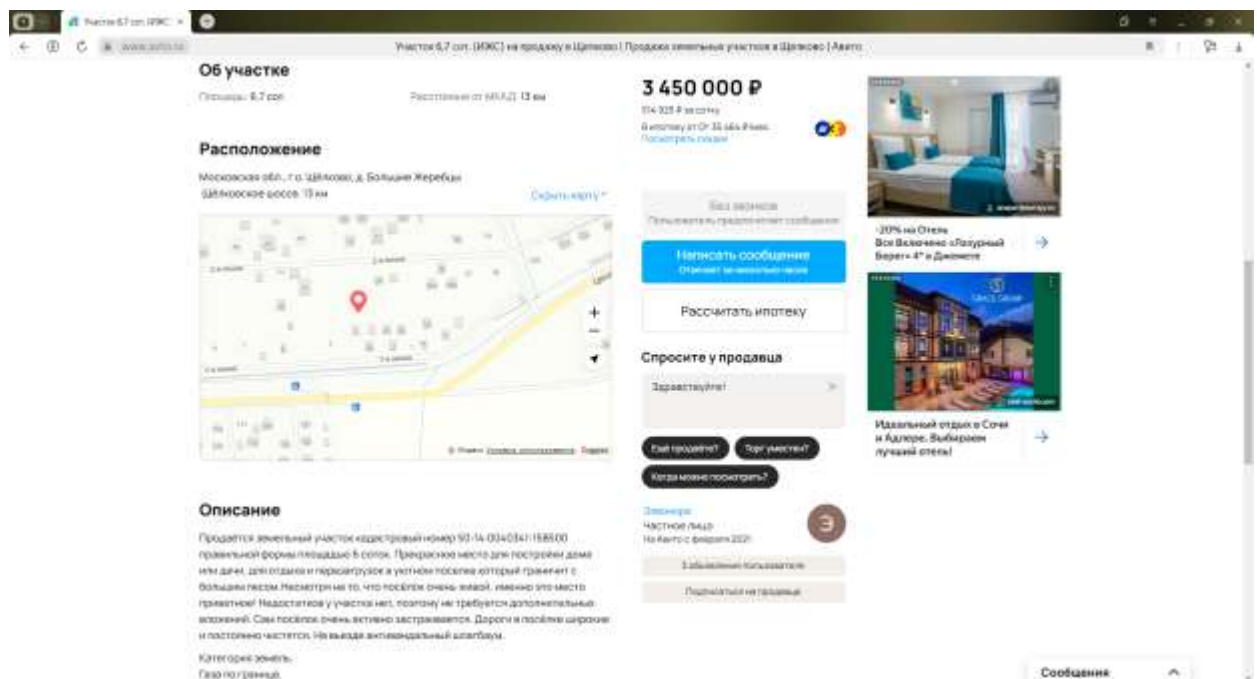
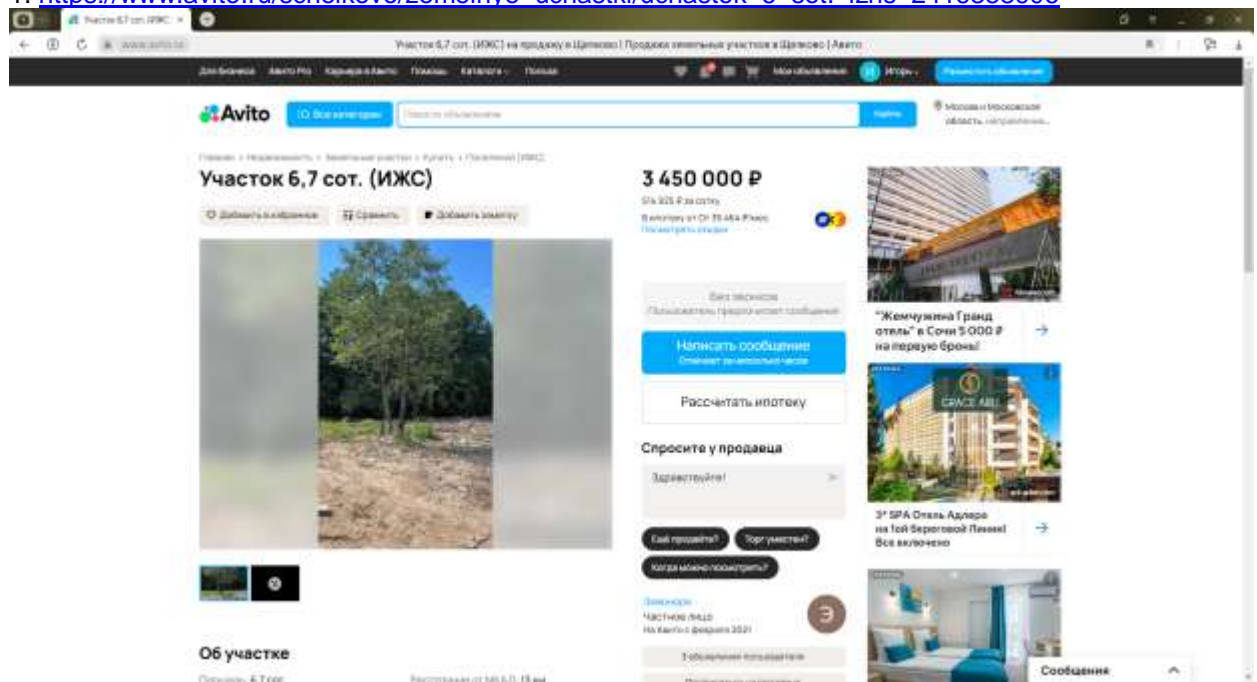
Отлично подходит для строительства дома или коттеджа.

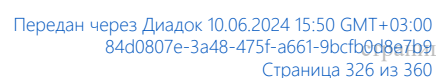
Строимость действительно только при заключении договора подряда.

№ 123456789 - 4 февраля 16:00 - 123456789 (14 сообщений) **Почему так?**

Сообщения

Оферты, опубликованные по состоянию на 2 кв. 2024 г.

1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2416358906



2. <https://www.cian.ru/sale/suburban/283640617/>

Продажа участка 15 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Ледяной деревня, ЛПХ Лесная Поляна податтария - база ЦИАН, объявление 283640617

Продается Участок, 15 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Ледяной деревня, ЛПХ Лесная Поляна податтария - на карте
Д. Щелковский район - 24 км от МКАД - Д. Веребковское шоссе - 15 км от МКАД

7 500 000 Р

Позвоните сразу ценю
Наш номер: 7 370 000

Цена за метр: 500 000 руб

+7 966 062-71-80

Наш номер только для звонков, сообщения не придет
Если хотите оплатить ипотекой, свяжитесь с нами

Написать

Идентификатор ID 1148636
Приветствие Рад приветствовать

ЦИАН ИПОТЕКА

Оценки от 8 банков
10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке
Ставки от 13,9%

Продажа участка 15 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Ледяной деревня, ЛПХ Лесная Поляна податтария - база ЦИАН, объявление 283640617

15 сот.

Предлагаю к продаже замечательный участок в Ледяной деревне по улице Сосновой, 12 км до МКАД. Статус земли для ЛПХ. Площадь участка 15 соток. Фасад 60 метров. Размеры участка позволяют для застройки под застройку. Подключены 15 квт, договор с Россетью. Забор из профлиста. Участок ровный, готов к строительству. Растут красивые деревья. Уникальное освещение, дороги асфальт. В шаговой доступности все инфраструктурные объекты: рынок, школа, детский сад, поликлиника, различные кружки для детей и взрослых, клубы для купания и отдыха. До Москвы максимум 40 минут в машине на автоплате автобуса. Вокруг парк, можно рассмотреть. Визит подорожником.

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Ваш телефон | Хочу рассмотреть
или оставьте подсказку по телефону
+7 966 062-71-80

Об участке

Площадь: 15 сот. Категория: Нет
Статус участка: Земельный участок. Земельный участок. Есть
Тип: Местный. Местный по праву.

Коммуникации и удобства

Постройте дом на этом участке

Проекты профессиональных строительных компаний

7 500 000 Р

Позвоните сразу ценю
Наш номер: 7 370 000

Цена за метр: 500 000 руб

+7 966 062-71-80

Наш номер только для звонков, сообщения не придет
Если хотите оплатить ипотекой, свяжитесь с нами

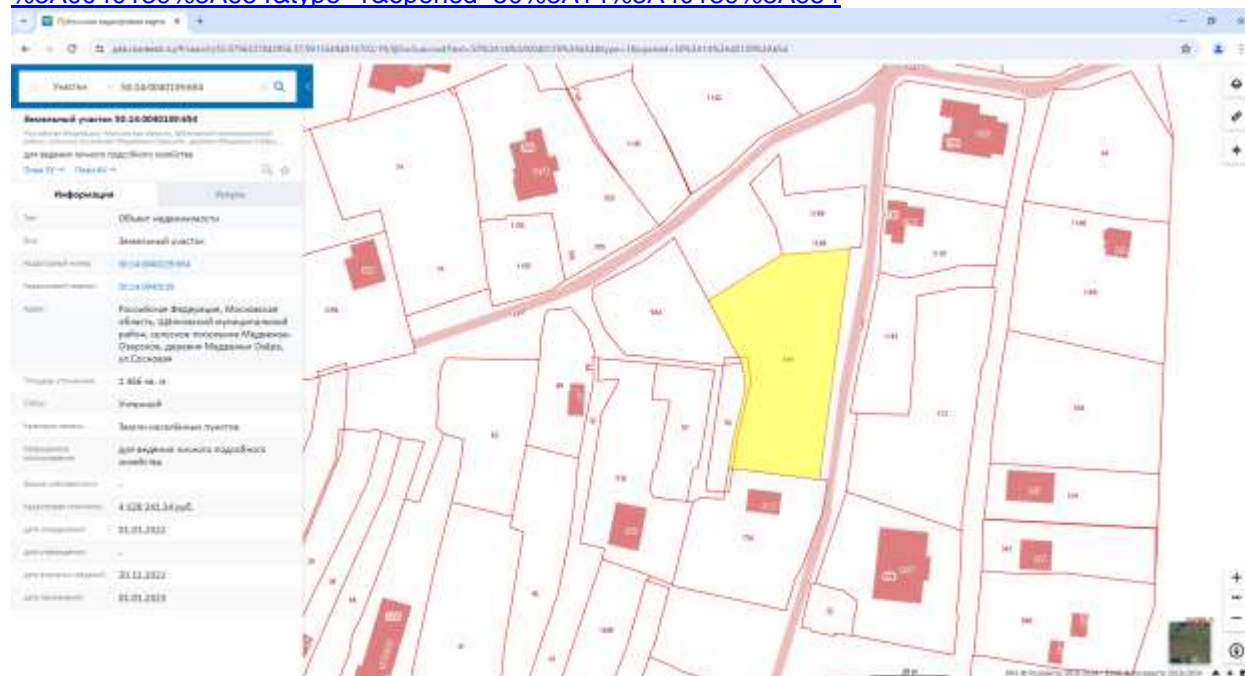
Написать

Идентификатор ID 1148636
Приветствие Рад приветствовать

ЦИАН ИПОТЕКА

Оценки от 8 банков
10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке
Ставки от 13,9%

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8796337842956,37.99153494016703/19/@5w3uavcwd?text=50%3A14%3A0040139%3A654&type=1&opened=50%3A14%3A0139%3A654>



3. <https://www.cian.ru/sale/suburban/290598137/>

Продажа участка 7 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Рушево-2 СПК м. Щелковское - база ЦИАН, объявление 290598137

Продается Участок, 7,4 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Рушево-2 СПК. На карте
 М. Щелковское М. Рушево-2 (сп.к. 2023) М. Паранькинское
 М. Щелковское шоссе 12 км от МКАД М. Вязовское шоссе 19 км от МКАД

3 108 000 Р

Позвоните сразу цене
 Номер заявки: 3 014 700


Цена за метр 420 300 Р/сот

+7 916 214-38-62
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите общаться только с экспертами

Написать

Ирина Сергеевна
 ID 105826139
 Проверено Роспотребнадзор

Выберите фискальный клиент ЛСР
 Качество, надежность, широкий ассортимент



7 фото

Откликнуться

Продажа участка 7,4 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Рушево-2 СПК м. Щелковское - база ЦИАН, объявление 290598137

Продается Участок, 7,4 сот.

Московская область, городской округ Щелков, ТОН Рушево-2.
 Кадастровый номер 50:16:0000000:154267 (по схеме участка: 3)
 Участок сухой и ровный. Участок имеет возвышенный изгородный ландшафт. На участке: лентные деревья, странный куст.
 Расположение: 12 км от МКАД по Щелковскому шоссе до Нового городка, далее налево 3 км по шоссе.
 ТОН Рушево-2 имеет широкую улицу и большие общие зеленые территории. Все участки в ТОН по 12 км 15 соток. Выход в ТОН через автомобильный коридор под ведением инженерии.
 ТОН электрифицирован, газификация ТОН будет завершена в 2024 году. Несколько домов прокопаны крупными. Надежно охраняется для рыбалки и охоты.
 В 3 км от участка в Новом городке - магазин, детский сад, школа, поликлиника, дом культуры, стадион.

Написать автору

Свяжитесь со мной Видеть профиль Хочу рассмотреть

или узнать подробности по телефону
 +7 916 214-38-62

Об участке

Площадь 7,4 сот. Консультации Нет

Каждое здание Земля с коммуникациями Энергетическое Есть

Статус участка Садик/огород Газ Министры по правдам

Коммуникации и удобства

3 108 000 Р

Позвоните сразу цене
 Номер заявки: 3 014 700


Цена за метр 420 300 Р/сот

+7 916 214-38-62
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите общаться только с экспертами

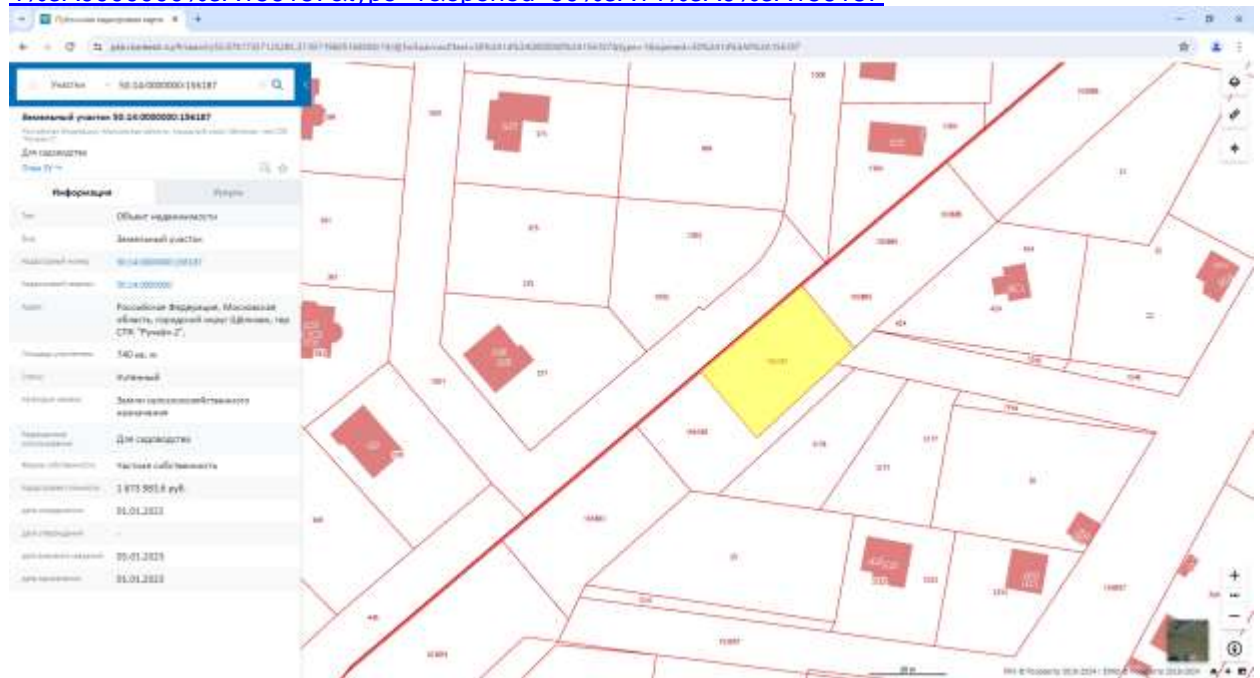
Написать

Ирина Сергеевна
 ID 105826139
 Проверено Роспотребнадзор

Выберите фискальный клиент ЛСР
 Качество, надежность, широкий ассортимент



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87817357125285,37.95719605169508/19/@5w3uavc wd?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

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)

3 204 000 Р

421 579 Р за сотку

В ипотеку от 0% до 421 579 Р

Позвоните сейчас

8 958 484-98-92

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Александр Сергеевич

Частный продавец

На фото с документами 2018

Подпишитесь на продавца

УСПЕЙТЕ УСПЕТЬ

купить квартиру выгодно

только до 30 июня

Три заветных слова

Об участке

Площадь: 7,6 сот.

Расстояние от МКАД: 10 км

Расположение

Московская обл., г.о. Щелково, СТК Ручейки-2

Щелковское шоссе, 10 км

Скачать карту

3 204 000 Р

421 579 Р за сотку

В ипотеку от 0% до 421 579 Р

Позвоните сейчас

8 958 484-98-92

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Александр Сергеевич

Частный продавец

На фото с документами 2018

Подпишитесь на продавца

Три заветных слова

Участок 7,6 сот. ДНП, ДНП на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Разрешение: 12 км от МКАД по Шатурскому шоссе до Нового города, далее направо 3 км по асфальту.
ТСН Ручеек-2 имеет закрытые земли и боковые общественные территории. Все участки ТСН на 12 или 15 соток. Выход в ТСН-территорию возможен короткой изгородью-посадками.
ТСН электроснабжения, газификация ТСН будет завершена в 2024 году.
Несколько соседней просят крупного участка. Недалеко озеро для рыбалки и купания.
В 3 км от участка в Новом городе - магазин, детский сад, школа, поликлиника, дом культуры, стадион.

3 204 000 Р
421 570 Р за сотку
В ипотеку от 34 431 Р в мес.
[Посмотреть фото](#)

8 958 484-98-92

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Как купить? Как мне продать?

Александр Сергеевич
Частный продавец
На сайте с сентября 2018.

Подписать на продавца

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 3 204 000 Р

Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первый взнос: 2 481 200 Р

Срок ипотеки: 35 лет

Одна заявка в несколько банков

Сбер	Альфа-банк	Росбанк	Сбер ДСМ РФ
От 5%	От 6%	От 6%	От 6%
От 34 431 Р	От 34 431 Р	От 34 431 Р	От 34 431 Р

[Получить заявку](#) [Посмотреть, сколько вы сэкономите](#)

Получите заявку, если вы соответствуете 2 основным требованиям к заемщику

19 000 000 000. 10 млн 000 000. 9 999 999 999 (10 лет)

Позвоните

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877995015261725.37.95734242852463/19/@5w3uavcwg?text=50%3A14%3A0040130%3A3176&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A3176>

Участок - 55.54.0040130.3176

Земельный участок 55.54.0040130.3176
Полное наименование: Земельный участок, кадастровый номер 55.54.0040130.3176
Для просмотра: [План 50](#) [План 50](#)

Информация

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	55.54.0040130.3176
Площадь участка	30,24 кв. м
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ (Долгово, пос. СТН "Ручеек-2")
Площадь участка	30,24 кв. м
Состояние	свободный
Правовая основа	Земельный участок в собственности
Правовая основа	ДНП (договор)
Вид собственности	частная собственность
Кадастровая стоимость	1 723 844,56 руб.
дата изменения	01.01.2013
дата изменения	01.01.2013
дата изменения	01.01.2013
дата изменения	01.01.2013

5. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._snt_dnp_3750328548

Участок 4,3 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорском (Продажа земельных участков в Загорском | Авито)

2 500 000 Р
381 925 Р за сотку
В ипотеку от 31 617 Р в мес.
[Посмотреть фото](#)

8 058 700-38-71

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 23 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Добрый день! Подскажите, пожалуйста...](#)

[Сайт продавца](#) [Форум участника](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Об участке
Площадь: 4,3 сот. Участок от МКАД: 12 км

Расположение
Московская обл., г.о. Щёлковский д. Серово-4Б
Щёлковское шоссе, 12 км

Сообщения

Участок 4,3 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорском (Продажа земельных участков в Загорском | Авито)

2 500 000 Р
381 925 Р за сотку
В ипотеку от 31 617 Р в мес.
[Посмотреть фото](#)

8 058 700-38-71

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 23 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Добрый день! Подскажите, пожалуйста...](#)

[Сайт продавца](#) [Форум участника](#)

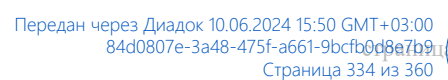
[Когда можно посмотреть?](#)

Расположение
Московская обл., г.о. Щёлковский д. Серово-4Б
Щёлковское шоссе, 12 км

Описание
Лот №4409000. Участок 4,3 сотки, есть возможность увеличить до 6 соток. Наличие земли (ЛПХ) (личное подсобное хозяйство) подходит под строительство жилого дома. Шатровский район, деревня Серово ориентир 4Б дом. Участок расположен рядом с заповедником Лосиный остров. Рядом находится школа и основная общественная транспортная остановка сообщения с Москвой, Щёлково. В 15 минутах езды расположена станция Загорская. Круглогодичный подъезд. Оперативный продавец.

Ипотека со скидкой на Авито

Сообщения



6. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

4 000 000 ₽
508 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 772 ₽/мес.
[Посмотреть расчет](#)

8 958 486-72-48

[Написать сообщение](#)
Отправит сообщение продавцу

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!



Добрый день! Подскажите, пожалуйста, можно ли продать? Или участком? Когда можно посмотреть?

[Александр](#)
Частный продавец
На Авито с сентября 2022

[Сообщения](#)

Об участке
Площадь: 8 сот
Расстояние от МКАД: 14 км

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)
Добавить фотографии
Сравнить
Добавить закладку

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

4 000 000 ₽
508 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 772 ₽/мес.
[Посмотреть расчет](#)

8 958 486-72-48

[Написать сообщение](#)
Отправит сообщение продавцу

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!


Добрый день! Подскажите, пожалуйста, можно ли продать? Или участком? Когда можно посмотреть?

[Александр](#)
Частный продавец
На Авито с сентября 2022

[Сообщения](#)

Об участке
Площадь: 8 сот
Расстояние от МКАД: 14 км

Расположение
Московская обл., т.д. Загорянский, территория Жилищное
Ярославское шоссе, 14 км



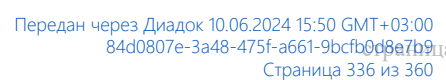
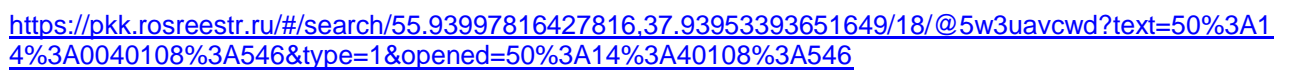
Описание
Продается участок (8, 9, 9 соток) посёлок Обрешово-Пойма реки Клязьма.
Проведено электричество, дороги.
Газ, водопровод, канализация по границе.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли Стоимость дома

Сопутствующие товары

- 11 200 ₽: Газовый котёл Buderus B1000, 100 кВт, 100 кВт
- 9 300 ₽: Газовый котёл Buderus B1000, 100 кВт, 100 кВт
- 11 000 ₽: Газовый котёл Buderus B1000, 100 кВт, 100 кВт
- 3 900 ₽: Газовый котёл Buderus B1000, 100 кВт, 100 кВт
- 6 800 ₽: Газовый котёл Buderus B1000, 100 кВт, 100 кВт
- 9 500 ₽: Газовый котёл Buderus B1000, 100 кВт, 100 кВт



7. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

4 000 000 ₽
508 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 772 ₽/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 958 486-72-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Добрый день! Подскажите, пожалуйста, можно ли продать? Можно ли участвовать? Когда можно посмотреть?

Александр
Частный лиц
На Авито с сентября 2022

Об участке
Площадь: 8 сот
Расстояние от МКАД: 14 км

Банные принадлежности для бани и сауны! Низкие цены!

Печи для сауны в обшивке из эковаты

Сообщения

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

4 000 000 ₽
508 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 772 ₽/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 958 486-72-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Добрый день! Подскажите, пожалуйста, можно ли продать? Можно ли участвовать? Когда можно посмотреть?

Александр
Частный лиц
На Авито с сентября 2022

Об участке
Площадь: 8 сот
Расстояние от МКАД: 14 км

Расположение
Московская обл., г.о. Загорянский, территория Жилое-3
Ярославское шоссе, 14 км

Описание
Продается участок (8, 9, 9 соток) поблику Обводно-Пойма реки Клязьма.
Проведено электричество, дороги.
Газ, водопровод, канализация по границе.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли Стоимость дома

11 200 ₽
400 кв.м. (100% А/У, 100%)
1 300 ₽
Современная баня (размером 4х6 м)

11 000 ₽
Полноразмерная баня (размером 6х8 м)

3 900 ₽
2 Полноразмерная баня (размером 6х8 м)

6 000 ₽
Полноразмерная баня (размером 6х8 м)

9 500 ₽
Полноразмерная баня (размером 6х8 м)

Сообщения

Участок в снт, ДНТ на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Авито

4 000 000 Р
300 000 Р за сотку
В ипотеку от 37 772 Р/мес.
[Посмотреть фото](#)

Описание
Продается участок (3, 8, 9, 5 соток) поселок Образцово-Полма реки Клязьма.
Проведено электричество, дорога.
Газ, водопровод, канализация по границе.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
4 000 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 3 700 000 Р | Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	От	До
ВТБ	От 6%	От 37 772 Р
Альфа-банк	От 6%	От 37 772 Р
Россельхозбанк	От 6%	От 37 772 Р
Сбербанк	От 6%	От 37 772 Р

[Получить ипотеку](#) | [Получить ипотеку на Авито](#)

Получить ипотеку на Авито с максимальной скидкой

8 958 486-72-46

[Написать сообщение](#)
(Примечание: не все сообщения принимаются)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Заранее уточняйте!

Другой дом? Показать на карте.
Как продать? | Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

Авито
Частный продавец
На Авито с сентября 2023

Удобные условия сделки
Поддержка на протяжении всего процесса

8 958 486-72-46

[Написать сообщение](#)
(Примечание: не все сообщения принимаются)

Сообщения

Участок в снт, ДНТ на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Авито

8 958 486-72-46

[Написать сообщение](#)
(Примечание: не все сообщения принимаются)

Сообщения

8 958 486-72-46

[Написать сообщение](#)
(Примечание: не все сообщения принимаются)

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.9406359650134,37.9387877401303/19/@5w3uavcwg?text=50%3A14%3A0040108%3A536&type=1&opened=50%3A14%3A0108%3A536>



8. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3707550078

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

4 000 000 ₽
508 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 772 ₽/мес.
[Посмотреть расчет](#)

8 958 486-72-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Добрый день! Подскажите, пожалуйста, продавец?

Сайт продавца? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частный лиц
На Авито с сентября 2022

Об участке
Площадь: 8 сот
Расстояние от МКАД: 14 км

Банная префекция для бани и сауны! Низкие цены!

Печи для сауны в облицовке из змеевика

Сообщения

Об участке
Площадь: 8 сот
Расстояние от МКАД: 14 км

Расположение
Московская обл., г.о. Щелковское, территория Жилое-1
Ярославское шоссе, 14 км

Сайт-агент

4 000 000 ₽
508 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 772 ₽/мес.
[Посмотреть расчет](#)

8 958 486-72-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Добрый день! Подскажите, пожалуйста, продавец?

Сайт продавца? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частный лиц
На Авито с сентября 2022

Телефонный помощник

Поддержка на площадке

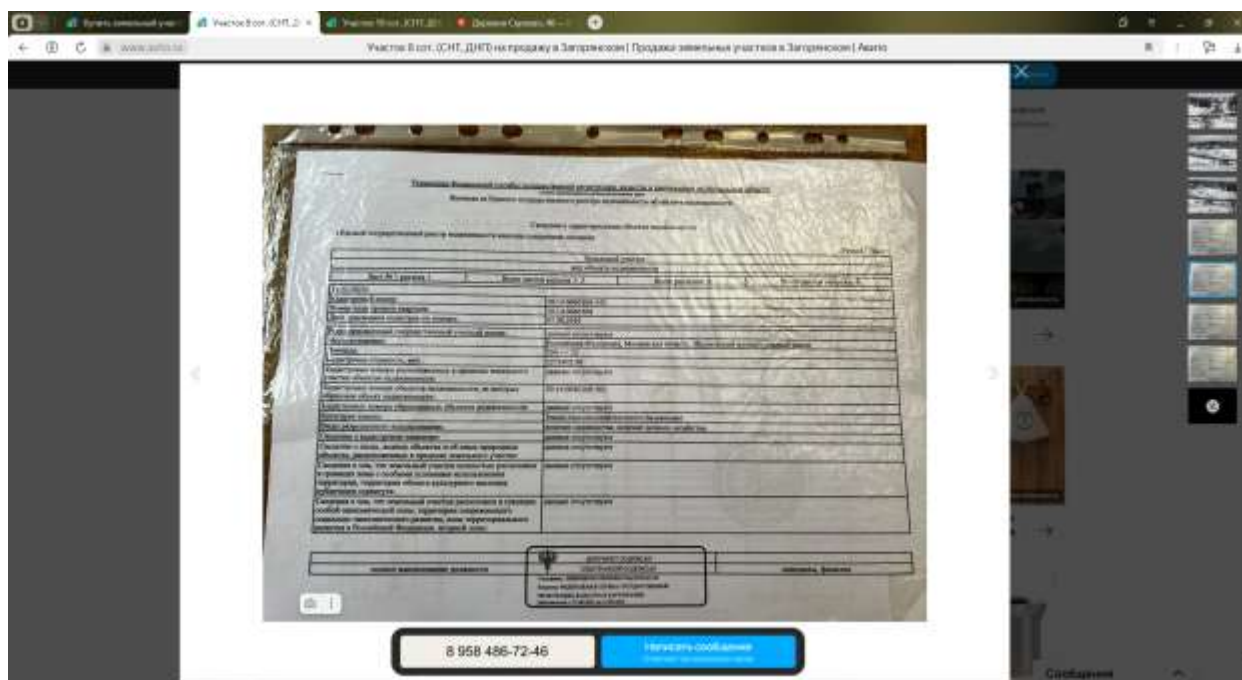
Описание
Продается участок (8, 9, 9 соток) пос/близ Оборошево-пойма реки Клязьма.
Проведено электричество, дороги.
Газ, водопровод, канализация по границе.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

Стоимость дома

Сообщения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.93982872653674,37.93918486826824/19/@5w3uavc wd?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

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

4 000 000 ₽
308 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 772 ₽/мес.
[Посмотреть расчеты](#)

8 958 486-72-48

[Написать сообщение](#)
Отменить уведомление о сообщении

[Рассчитать ипотеку](#)



Спросите у продавца
Здравствуйте!

Добрый день! Подскажите, пожалуйста, можно ли продать? Или участком? Когда можно посмотреть?

[Александр](#)
Частный продавец
На Авито с сентября 2022

[Сообщения](#)

Об участке
Площадь: 8 сот
Расстояние от МКАД: 14 км

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

4 000 000 ₽
308 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 772 ₽/мес.
[Посмотреть расчеты](#)

8 958 486-72-48

[Написать сообщение](#)
Отменить уведомление о сообщении

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!


Добрый день! Подскажите, пожалуйста, можно ли продать? Или участком? Когда можно посмотреть?

[Александр](#)
Частный продавец
На Авито с сентября 2022

[Сообщения](#)

Об участке
Площадь: 8 сот
Расстояние от МКАД: 14 км


Расположение
Московская обл., т.д. Загорянский, территория Жилое поселение
Ярославское шоссе, 14 км



Описание
Продается участок (8, 9, 9 соток) посёлок Обречено-пойма реки Клязьма.
Проведено электричество, дороги.
Газ, водопровод, канализация по границе.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли Стоимость дома



Участок в/от. (СНТ, ДНТ) на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Авито

4 000 000 Р
300 000 Р за сотку
В ипотеку от 37 772 Р/мес.
[Посмотреть фото](#)

Описание
Продается участок (3, 8, 9, 5 соток) поселок Образцово-Полма реки Клязьма.
Проведено электричество, дорога.
Газ, водопровод, канализация по границе.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
4 000 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 3 700 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	От	До
ВТБ	От 5%	От 37 772 Р
Альфа-банк	От 6%	От 37 772 Р
Росбанк	От 6%	От 37 772 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 37 772 Р

[Получить ипотеку](#) [Получить ипотеку на Авито](#)

Получить ипотеку на Авито с максимальной скидкой

8 958 486-72-46

[Написать сообщение](#)
(Присылает на мобильный телефон)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Заранее уточняйте!

Другой дом? Показать все...

Как продать? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

[Авито](#)
Частный продавец
На Авито с сентября 2023

Удобный способ связи

Подписаться на публикации

8 958 486-72-46

[Написать сообщение](#)
(Присылает на мобильный телефон)

Сообщения

Участок в/от. (СНТ, ДНТ) на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Авито

4 000 000 Р
300 000 Р за сотку
В ипотеку от 37 772 Р/мес.
[Посмотреть фото](#)

Описание
Продается участок (3, 8, 9, 5 соток) поселок Образцово-Полма реки Клязьма.
Проведено электричество, дорога.
Газ, водопровод, канализация по границе.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
4 000 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 3 700 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	От	До
ВТБ	От 5%	От 37 772 Р
Альфа-банк	От 6%	От 37 772 Р
Росбанк	От 6%	От 37 772 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 37 772 Р

[Получить ипотеку](#) [Получить ипотеку на Авито](#)

Получить ипотеку на Авито с максимальной скидкой

8 958 486-72-46

[Написать сообщение](#)
(Присылает на мобильный телефон)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Заранее уточняйте!

Другой дом? Показать все...

Как продать? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

[Авито](#)
Частный продавец
На Авито с сентября 2023

Удобный способ связи

Подписаться на публикации

8 958 486-72-46

[Написать сообщение](#)
(Присылает на мобильный телефон)

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.94011010161263,37.93918188742281/19/@5w3uavc wd?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_lp_h_3988150903

Участок 9,4 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))

5 000 000 ₽

8 932 696-45-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Добрый день! Подскажите, по...

Как продать? Как уместить?

Какая машина подойдет?

Агентство на Avito с апреля 2017

Земельный участок 10000 обременен

Решение о продаже

TSO обременение по ипотеке

Подписаться на продажи

Успей купить квартиру выгодно

ТОЛЬКО до 30 июня

Сообщения

Об участке

Площадь: 9,4 сот.

Расстояние от МКАД: 16 км

5 000 000 ₽

8 932 696-45-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Добрый день! Подскажите, по...

Как продать? Как уместить?

Какая машина подойдет?

Агентство на Avito с апреля 2017

Земельный участок 10000 обременен

Решение о продаже

TSO обременение по ипотеке

Подписаться на продажи

Купите это, тогда Продавец доволен

Сообщения

Расположение

Московская обл., г.о. Щапово, территория Живогород

Восстановление шоссе, 16 км

Описание

С участка открывается красивый вид на реку Клязьму. Электричество и газ по границе. Городская инфраструктура, основная общественная транспорта в пешей доступности. Оперативный поиск, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MayBeauy.

Арт. 626.04.11

ИП 1888787030 - 8 мая в 02:19 - 11 просмотров - 0 сообщений

Посетить

11.

https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot._lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lp_h_3988163099

Участок 8,2 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))

4 400 000 ₽

8 931 643-53-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Добрый день! Парковать, по...

Сайт продавца!

Порт уместен!

Когда можно посмотреть?

Мой профиль

Активность

На Avito с апреля 2021

Заработало 1000 объявлений

Рейтинг продавца

TSO объявление по умолчанию

Подписаться на продавца

Связаться с продавцом

Сообщения

Об участке

Площадь: 8,2 сот

Расстояние от МКАД: 16 км

Расположение

Московская обл., г.о. Щелковский, территория Животинское

Рославская шоссе, 16 км

Описание

Участок в пойме реки, даровой подвид, электричество к границе участка.

Система навоза, цикла, детский сад 5-7 минут ездой. Хорошее спокойное место. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости Майфасту

Арт. 52602431

4 400 000 ₽

8 931 643-53-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Добрый день! Парковать, по...

Сайт продавца!

Порт уместен!

Когда можно посмотреть?

Мой профиль

Активность

На Avito с апреля 2021

Заработало 1000 объявлений

Рейтинг продавца

TSO объявление по умолчанию

Подписаться на продавца

Связаться с продавцом

Сообщения

Выведи бизнес на уровень PRO

ПРОЗРАЧНО

Документально подтвержденное повышение прозрачности сделок и сертификация товаров

12.

https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_3988501855

Участок 8 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх)) на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Avito

4 800 000 ₽
800 000 ₽ за сотку

8 931 555-86-32

Написать сообщение
Отвечает сразу 20 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Добрый день! Предложить, не...

Как продать? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Моя авито

Активен 100%

На Avito с апреля 2017

Заработало 19 000 объявлений

Рейтинг продавца

100 объявлений опубликовано

Подпишитесь на продавца

Успейте купить квартиру выгодно

ТОЛЬКО до 30 июня

СВЕР Бизнес

Счёт и сервисы

Сообщения

Об участке

Решать: 8 сот.

Реставрация (1 МЛД) 14 км

4 800 000 ₽
800 000 ₽ за сотку

8 931 555-86-32

Написать сообщение
Отвечает сразу 20 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Добрый день! Предложить, не...

Как продать? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Моя авито

Активен 100%

На Avito с апреля 2017

Заработало 19 000 объявлений

Рейтинг продавца

100 объявлений опубликовано

Подпишитесь на продавца

Успейте купить квартиру выгодно

ТОЛЬКО до 30 июня

СВЕР Бизнес

Счёт и сервисы для бизнеса

Сообщения

Расположение

Московская обл., г.о. Шаховское, территория Живогородская

Рославское шоссе, 14 км

Сертификат

Описание

Участок в очень красивом спокойном месте на берегу реки. Шаховской подвид, электричество и газ по границе. Городская инфраструктура в пешей доступности. Спелый урожай, быстрый выход на садовую. Агентство недвижимости MyRealty

Арт. 62602001

19 000 000 руб. 16 июня 2017 г. 30 объявлений (14 из них)

Посмотреть

Сообщения

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подмосковное отделение государственной регистрации

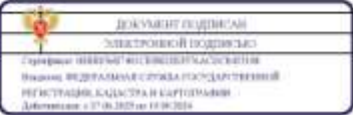
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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, севернее п.Красно знаменский, южнее р.Клязьма, на поле №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		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

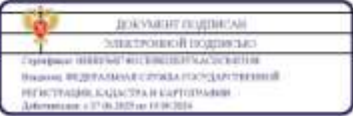
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

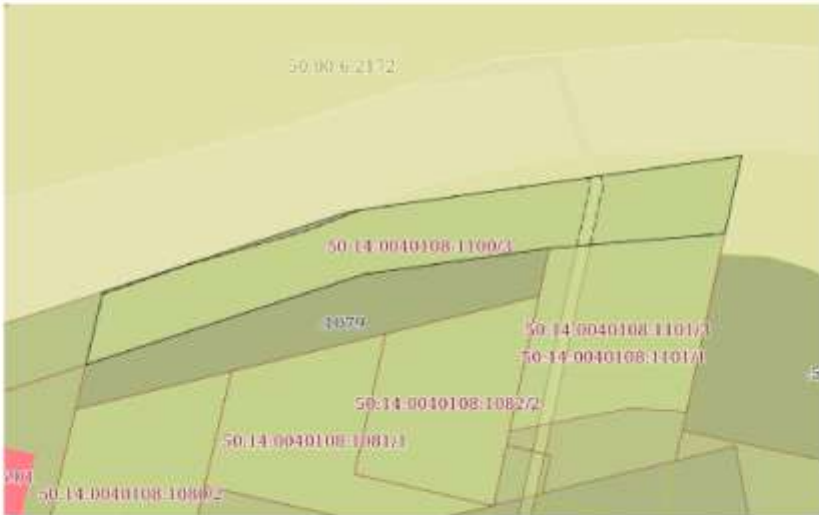
Сведения о зарегистрированных правах

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 Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных записей 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 устанавливается 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: 7718784153
	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 установленном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.12.2023г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:1100	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Зависимые 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 поступающих, 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
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.12.2023г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:1100	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700		Условные обозначения	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		<div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью сертификата ключа проверки электронной Подпись: ИФД ФАМИЛИЯ СЕРГЕЕВНА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 07.06.2025 по 13.06.2025</div>	



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>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

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 организаций 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 июля 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. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие 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 и профессионального образования)

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 феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность утвержденного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор  А.С. Буйкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «Оценочный центр» Москва, 2017 г. / 40-19-00-000





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 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.ennergogant.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 r/c 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва k/c 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужаков 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 действительным (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, и 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: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024 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	<p>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.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П. Г.В. Юрьев
На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogant.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	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луденко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • 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 одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 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	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.</p> <p>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.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>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.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения исключаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 359 (Триста пятьдесят девять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 84d0807e-3a48-475f-a661-9bcfb0d8e7b9



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206B CCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	10.06.2024 15:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	10.06.2024 15:52 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа